



Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 4 (76) październik – grudzień 2012 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X

Fragm. pocztówki z początku XX w., mł. S. Jamowski – ze zbiorów M. Jędrzejewskiej



Rada Krajowa PFSRM • 17 XII 2012 r.

fol. Artur Oleszczuk



Prezydent PFSRM K. Bratkowski z członkami RK



A. Futro, E. Ksieżopolska i wiceprezydent PFSRM J. Jasiński



Z. Ledzion-Trojanowska i C. Hoffman



M. Skapska i Z. Brodaczewski



Prezes GUGiK K. Bujanowski i T. Telega



Zarząd Federacji (od lewej K. Gabrel, K. Bratkowski, R. Dobrzyński i J. Jasiński)



Członkowie zarządu Federacji z ministrem P. Styczeń



Członkowie Rady Krajowej



Od Prezydenta	2
<i>Łukasz Jędruszuk</i>	
Prawne uwarunkowania metody analizy statystycznej rynku	3
<i>Zbigniew Baranowski</i>	
Dyskontowanie wartości rezydualnej RV	8
<i>Grzegorz Szaraniec</i>	
Analiza rynku nieruchomości turystycznych i „turystyki biznesowej” w Polsce	11
<i>Katarzyna Szumowska</i>	
Goodwill a sprawozdawczość finansowa	18
<i>Michael MacBrien</i>	
Rozporządzenie UE w sprawie efektywności energetycznej oraz finansowania dla budynków – krok w kierunku nowej gospodarki nieruchomościami	25
<i>Krzysztof Grzesik</i>	
Rzymski szczyt rzeczoznawców majątkowych poświęcony kryzysowi w Europie	27
<i>Henryk Jankowski</i>	
Rynek nieruchomości w Trójmieście w 2012 r.	29
Pismo PFSRM do ministra sprawiedliwości Jarosława Gowina z dnia 3 listopada br.	31
Sejmowe prace nad ustawą deregulacyjną	34
Kalendarz prawny	36
<i>Ewa Wojciul</i>	
Noc wigilijna	38
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	40
<i>Ewa Gronkiewicz</i>	
Posiedzenie Rady Krajowej PFSRM	41
Kronika wydarzeń	45
English Abstracts	47
Spis zawartości kwartalnika w 2012 r.	49

The President's message	2
<i>Łukasz Jędruszuk</i>	
Legal conditions for the method of statistical analysis of the market	3
<i>Zbigniew Baranowski</i>	
Residual Value (RV) discounting	8
<i>Grzegorz Szaraniec</i>	
Analysis of the tourism and business tourism real estate market in Poland	11
<i>Katarzyna Szumowska</i>	
Goodwill and financial reporting	18
<i>Michael MacBrien</i>	
EU Energy Efficiency Regulation and Funding for Buildings – Step change to a new real estate economy	25
<i>Krzysztof Grzesik</i>	
Real estate valuers gather in Rome for European crisis summit	27
<i>Henryk Jankowski</i>	
Real estate market in Tricity in 2012	29
A letter to the Minister of Justice Jarosław Gowin from November 3 rd , 2012	31
Parliamentary works on the deregulation act	34
Legal calendar	36
<i>Ewa Wojciul</i>	
Christmas Eve	38
<i>Henryk Jankowski</i>	
New books and publications	40
<i>Ewa Gronkiewicz</i>	
Meeting of the National Federation Council	41
Chronicle of events	45
English Abstracts	47
Annual table of content for the Valuers quarterly issues in 2012	49



Od Prezydenta



*Korzystając z łam
„Rzeczoznawcy Majątkowego”
– kwartalnika, który
od osiemnastu lat
pełni rolę organu prasowego
Polskiej Federacji
Rzeczoznawców Majątkowych,
chciałbym złożyć
w imieniu zarządu Federacji
najlepsze życzenia*

WESOŁYCH ŚWIĄT BOŻEGO NARODZENIA ORAZ SZCZĘŚLIWEGO NOWEGO ROKU 2013.



for. A. Oleszczuk

Drodzy Czytelnicy!

*Mimo znanych trudności, rok 2012 nie był końcem świata dla rzeczoznawców majątkowych i mam nadzieję, że i rok 2013 końcem nie będzie. Przeciwnie, chcemy zorganizować w Warszawie jubileuszową **XXII Krajową Kon-***

ferencję Rzeczoznawców Majątkowych, która będzie posumowaniem naszej aktywności w dziele tworzenia rynku nieruchomości w Polsce po zmianie ustroju. Tytuł konferencji to: „Dwie dekady wolnego rynku, dwie dekady rzeczoznawstwa”.

Z tej okazji prosiłbym o nadsyłanie wspomnień i refleksji, które odzwierciedlałyby nasze dokonania i osobiste przeżycia. Konferencja odbędzie się w październiku 2013 roku, więc czasu jeszcze tro-

chę pozostało. Na konferencję planujemy wydanie specjalnego numeru naszego kwartalnika.

W niniejszym numerze znajdziecie państwo jak zwykle interesujące materiały dotyczące metodologii wyceny oraz stałe pozycje. W szczególności proszę o zwrócenie uwagi na artykuł radcy prawnego Łukasza Jędruszuka dotyczący uwarunkowań prawnych stosowania metod statystycznych w procesie wyceny.

Mija pierwsze półrocze pracy Zarządu PFSRM, któremu mam zaszczyt przewodniczyć. Z tej okazji pragnę podziękować wiceprezydentom, a przede wszystkim tym koleżankom i kolegom, którzy w twórczy sposób wspierali mnie i nowy zarząd w działaniach na rzecz środowiska.

Życzę przyjemnej lektury!

Krzysztof Bratkowski
– Prezydent PFSRM



PRAWNE UWARUNKOWANIA METODY ANALIZY STATYSTYCZNEJ RYNKU

Łukasz Jędruszek

Wprowadzenie

Do napisania tego artykułu skłoniły mnie pojawiające się w środowisku rzeczoznawców majątkowych wątpliwości co do możliwości stosowania metody analizy statystycznej rynku do indywidualnych wycen nieruchomości. Nie aspirując do podejmowania polemiki merytorycznej w zakresie szacowania nieruchomości, z racji wykonywanego zawodu radcy prawnego zwrócę uwagę na normatywny aspekt w tej dyskusji. Punktem wyjścia niech będzie teza, której także jestem zwolennikiem, że metodę analizy statystycznej rynku należy zaliczyć do metod wyceny masowej, przeprowadzanej jednocześnie dla dużej ilości nieruchomości, które cechuje duże podobieństwo umożliwiające zastosowanie jednolitych zasad metodologicznych¹.

Rzeczoznawca majątkowy, dokonując wyceny nieruchomości musi poruszać się w granicach przepisów prawa powszechnie obowiązującego, regulujących to zagadnienie. Owszem, przepisy te dają rzeczoznawcy pewną swobodę kształtowania postępowania zmierzającego do określenia wartości nieruchomości. Jednakże te same przepisy ograniczają tę swobodę poprzez wprowadzenie ścisłej i usystematyzowanej siatki pojęć używanych w wycenie nieruchomości. To zaś oznacza, że jeśli prawodawca uregulował pewne zasady obowiązujące w danym podejściu do wyceny, to stosując poszczególne metody wyceny w ramach tego podejścia nie można tych zasad dowolnie zmieniać. Podobnie, rzeczoznawca majątkowy nie może zmienić celu do jakiego, zgodnie z zamiarem prawodawcy, ma znajdować zastosowanie dana metoda wyceny.

Wyprowadzenie norm zawodowych z przepisów prawa

Prawo jest systemem norm. System można rozumieć jako układ elementów mający określoną strukturę i stanowiący logicznie uporządkowaną całość². Choć w odniesieniu do systemu prawa lepiej jest przyjąć definicję logiczną tego pojęcia, z której wynika, iż system to całościowy i uporządkowany zespół zdań połączonych ze sobą stosunkami logicznego wynikania³.

System prawa zdefiniować można jako zbiór powiązanych i uporządkowanych norm wysłowionych w tekstach aktów normatywnych⁴. Elementami systemu prawnego są tylko normy, czyli wzorce zachowania adresatów normy w okolicznościach wskazanych w przepisach. Do budowy norm służą przepisy zawarte w aktach normatywnych. Czasem dla wyprowadzenia normy musimy sięgnąć do kilku aktów normatywnych, np. do ustawy i do rozporządzenia wykonującego tę ustawę.

Wycena nieruchomości w ujęciu normatywnym, to normy wynikające z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.; dalej: ugn) i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.; dalej: „rozporządzenie o wycenie”) rządzące wykonywaniem przez rzeczoznawcę majątkowego czynności uregulowanych przepisami ugn i rozporządzenia o wycenie składających się na postępowanie zmierzające do określenia wartości nieruchomości. Dla zbudowania tej definicji normatywnej pojęcia „wycena nieruchomości” posłużyłem się zespołem przepisów: art. 4 pkt 6, 6a i 8 oraz art. 150–153 i art. 159 ugn. Ten ostatni przepis wskazuje, że dla wyprowadzenia szczegółowych norm rzeczoznawca musi sięgnąć do przepisów rozporządzenia o wycenie.

Normatywne związanie rzeczoznawcy majątkowego w procesie wyceny jest zasadą uznawaną przez orzecznictwo sądowno-administracyjne od wielu lat. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 maja 1992 r., sygn. akt I SA 314/92 (niepubl.), wydanym jeszcze na gruncie art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, z późn. zm.)⁵ wyraził pogląd, iż rzeczoznawca (wówczas pochodzący z wojewódzkiej listy biegłych do spraw szacowania nieruchomości) nie może stosować metod i technik wyceny nieprzewidzianych przepisami prawa. W omawianej sprawie dwóch biegłych sporządzając swe opinie o wartości nieruchomości dla celu ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego użyło współczynników wynikających z uchwały Rady m.st. Warszawy z dnia 5 grudnia 1985 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad ustalenia cen gruntów państwowych niezabudowanych i znajdujących się pod zabudową oraz z projektu instrukcji Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, która nie zyskała statusu normy prawnej. Sąd jednoznacznie określił opinie o wartości nieruchomości sporządzone w oparciu o nieobowiązujące współczynniki, swobodnie dobrane przez biegłych, za wadliwe. W konsekwencji uchylił decyzję organów obu instancji w części dotyczącej ustalenia opłaty rocznej.

Wyprowadzenie norm z przepisów prawnych niekiedy wymaga sięgania do zespołu kilku lub kilkunastu przepisów, rozsianych w niejednym akcie normatywnym, ale też umiejętności wiązania tych przepisów w logiczną i spójną całość. Tak właśnie wyraża się „systemowość” prawa. To jest me-



chanizm składający się z wielu elementów (przepisów), które winny działać wspólnie się uzupełniając. Z tego wynika, że przepisy powinny być wzajemnie niesprzeczne. Ta zasada doznaje wyjątku w postaci możliwości uchylenia przepisu ogólnego przez przepis szczególny, co wyraża się w łacińskiej paremii: „*Lex specialis derogat legi generali*”. Jednakże są to sytuacje wyjątkowe i prawodawca wyraźnie wskazuje przypadki, w których mają zastosowanie przepisy szczególne.

Z tego, że prawo jest systemem, wynika kontekst, w jakim funkcjonują poszczególne przepisy prawne. Pojedynczy przepis nigdy nie obowiązuje samodzielnie bez związku lub bez oddziaływania na inne przepisy. Przypomina to mechanizm zegara, gdzie koła zębate o różnej średnicy, w zależności od sytuacji, zazębiają się o siebie lub nie, wywołując lub nie skutki na tarczy zegara.

Każdy system dla swego istnienia musi posiadać siatkę pojęć. Dzięki temu powstają zasadnicze zręby systemu, w którym jego twórcy umawiają się z jego użytkownikami, że dla określenia danego stanu, zjawiska, czynności, stosować będą dane pojęcie. Dobrze skonstruowany system złożony jest z siatki pojęć, w której poszczególne elementy zostały prawidłowo zdefiniowane, wyodrębnione od innych w sposób uniemożliwiający nakładanie się tych pojęć na siebie. Taki postulat stawiamy także systemowi prawa. Pojęcia te zapisane są w przepisach prawnych, a ich rozumienie umożliwia prawidłowe wyprowadzenie norm prawnych oraz prawidłowe funkcjonowanie całego systemu.

Dlatego bardzo często do wyprowadzenia normy prawnej musimy brać pod uwagę kontekst systemowy, w jakim funkcjonują przepisy służące budowie tej normy.

Ustalenie właściwego znaczenia przepisów prawnych, które służy wyprowadzeniu norm prawnych, nazywamy wykładnią prawa. Nauka prawa wyróżnia różne klasyfikacje metod wykładni. Dla nas znaczenie ma podział wykładni na sposób jej dokonywania. W tej klasyfikacji podstawowe znaczenie ma wykładnia językowa, polegająca na wykorzystaniu reguł znaczeniowych i konstrukcyjnych oraz reguł poprawnego myślenia⁶. Ta metoda wykładni wspierana jest wykładnią systemową polegającą na ustaleniu rzeczywistego znaczenia przepisów ze względu na ich usytuowanie w systematyce wewnętrznej aktu lub w całym systemie prawa. Bierze się pod uwagę to, że umieszczenie przepisu w określonej części aktu ma znaczenie oraz że system prawa nie powinien zawierać norm sprzecznych⁷.

Systemowe granice normatywne swobody rzeczoznawcy majątkowego

Art. 154 ust. 1 ugn stanowi, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane

o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Przepis ten stanowi normę, z której wynika, iż rzeczoznawca ma swobodę wyboru podejścia, metody i techniki szacowania. W przepisie tym ustawodawca posłużył się pojęciami mającymi znaczenie dla systemu przepisów regulujących wycenę nieruchomości, takimi jak: „podejście”, „metoda” i „technika”.

Te pojęcia zdefiniowane zostały w innych przepisach, niż art. 154 ust. 1 ugn. Mianowicie, art. 152 ust. 1 definiuje pojęcie „podejście do wyceny” jako sposób określania wartości nieruchomości uzależniony od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. W art. 152 ust. 2 ugn ustawodawca wylicza trzy rodzaje podejść do wyceny: porównawcze, dochodowe, kosztowe. Czwarty rodzaj, tzw. podejście mieszane, o którym mowa w tym przepisie, zawiera elementy trzech wymienionych rodzajów. W art. 152 ust. 3 ugn ustawodawca stanowi regułę, iż podejście porównawcze i dochodowe służy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, zaś podejście kosztowe służy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości. Następnie, w poszczególnych ustępach art. 153 ugn ustawodawca definiuje trzy rodzaje podejść do wyceny poprzez wskazanie założeń, jakie należy przyjąć dla dokonania wyceny z zastosowaniem danego podejścia.

Biorąc pod uwagę brzmienie art. 152 i 153 ugn nie da się dokonać innej wykładni art. 154 ust. 1 ugn, niż ta, że rzeczoznawca majątkowy może dowolnie wybrać tylko takie podejście do wyceny, o jakim mowa w art. 152 i 153 ugn, i to tylko do celu wyceny określonego w tych przepisach. W tym sensie, art. 152 i 153 ugn stawiają rzeczoznawcy systemowe granice normatywne w jego swobodzie.

Podobnie należy rozumieć swobodę rzeczoznawcy w wyborze metody i techniki szacowania, do czego uprawnia go art. 154 ust. 1 ugn. Żaden przepis ugn nie definiuje rodzajów metod i technik wyceny, gdyż art. 159 przekazuje tę materię do uregulowania w rozporządzeniu. § 1 pkt 1 rozporządzenia o wycenie stanowi, że określa ono rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny.

Zatem art. 154 ust. 1 ugn daje rzeczoznawcy swobodę w wyborze metod i technik szacowania, ale tylko spośród tych, które zostały uregulowane w rozporządzeniu o wycenie. Co więcej, ta swoboda ograniczona jest dodatkowo normatywnym przypisaniem poszczególnych metod szacowania do konkretnych podejść do wyceny. To oznacza, że o ile w ramach podejścia porównawczego rzeczoznawca ma możliwość wyboru między metodą porównywania parami, korygowania ceny średniej lub analizy statystycznej rynku, to metod tych nie może zastosować w podejściu dochodowym (patrz § 4 ust. 2 i § 7 ust. 1 rozporządzenia o wycenie).

Z kolei rozporządzenie o wycenie milczy na temat stosowania jakichkolwiek technik szacowania w którejkolwiek z metod w podejściu porównawczym.

Natomiast rzeczoznawca, stosując podejście dochodowe i jedną z metod (metodę inwestycyjną albo metodę zysków)



może stosować technikę kapitalizacji prostej albo technikę dyskontowania strumieni dochodów (§ 7 ust. 1 w zw. z § 8 rozporządzenia o wycenie).

Jak widać, prawodawca zbudował tu specjalistyczną siatkę pojęć podstawowych dla procesu wyceny nieruchomości, która ma usystematyzować ten proces. Rzeczoznawca majątkowy ma swobodę wyboru, przewidzianą w art. 154 ust. 1 ugn, ale tylko w ramach normatywnej siatki takich pojęć jak: podejście do wyceny, metoda wyceny, technika szacowania. Inaczej działanie rzeczoznawcy wykraczałoby poza system prawny.

Powyższe ustalenia podzielane są przez orzecznictwo, czego przykładem jest wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 marca 2004 r., sygn. VI ACa 667/03, LexPolonica nr 392165: „(...) Wybór ten [dokonywany przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie art. 154 ust. 1 ugn – przyp. ŁJ] nie może być dowolny, lecz racjonalny, **uzasadniony zasadami szacowania wartości nieruchomości, określonymi przepisami ugn i aktem wykonawczym do tej ustawy**”.

Z kolei w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 31 stycznia 2012 r., sygn. I OSK 1815/2011, LexPolonica nr 389116 czytamy: „(...) fakt, że ich wybór [wybór podejścia, metody i techniki szacowania – przyp. ŁJ] zależy od rzeczoznawcy nie oznacza, że może on działać w sposób dowolny”.

Na marginesie dodam, że z art. 154 ust. 1 ugn wynikają także inne ograniczenia swobody wyboru rzeczoznawcy majątkowego podejść do wyceny, metod wyceny i techniki szacowania. Wpływ na ten wybór muszą mieć okoliczności takie jak: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Katalog tych okoliczności nie jest zamknięty, a ocena ich wpływu na wycenę, co przekłada się na wybór podejścia, metody i techniki, należy do rzeczoznawcy.

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej wprowadziła w art. 87 zamknięty katalog źródeł prawa powszechnie obowiązującego, zaliczając do nich Konstytucję, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego na obszarze działania organów, które je ustanowiły. Artykuły 91 i 92 Konstytucji wprowadzają natomiast hierarchizację źródeł prawa, stawiając na pierwszym miejscu umowy międzynarodowe ratyfikowane za zgodą wyrażoną w formie ustawy lub referendum (np. Traktat Akcesyjny⁸), stawiając równość między ratyfikowanymi w zwykłym trybie umowami międzynarodowymi i ustawami oraz wskazując, iż rozporządzenia są tylko aktami wykonującymi ustawy.

Z takiego umiejscowienia rozporządzeń w hierarchii źródeł prawa powszechnie obowiązującego wynika absolutna niesamodzielność przepisów zawartych w rozporządzeniach. Jest tak przede wszystkim dlatego, że zawartość merytoryczna każdego rozporządzenia wynika z przepisów ustawy dających upoważnienie do wydania rozporządzenia. W rozporządzeniu nie można więc zawrzeć przepisów wykraczających poza zakres merytoryczny spraw przekazanych przez ustawę

do uregulowania w rozporządzeniu. To zaś prowadzi do konieczności wykładania przepisów rozporządzeń w powiązaniu z przepisami ustaw, czyli do stosowania wykładni systemowej.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 11 lutego 2010 r., sygn. K. 15/09, LexPolonica nr 2135579, OTK ZU 2010/2A poz. 11, Trybunał Konstytucyjny wyjaśnia: „Akt ten [rozporządzenie – przyp. ŁJ] nie może być sprzeczny nie tylko z ustawą, na podstawie której został wydany, ale i z normami konstytucyjnymi, a także z wszelkimi obowiązującymi ustawami, które w sposób bezpośredni lub pośredni regulują materie będące przedmiotem rozporządzenia. Jeżeli rozporządzenie ma określać tryb postępowania, to prawodawca powinien to uczynić w taki sposób, aby zachować spójność z przepisami ustawy. (...) Wykonawczy charakter rozporządzenia determinuje treść upoważnienia do jego wydania. Musi być ono sformułowane w taki sposób, aby odsyłało do unormowania tylko takich spraw, które są przedmiotem ustawy i które służą realizacji tych samych celów, jakie znajdują wyraz w przepisach ustawy. Dlatego przepisy ustawy upoważniającej, a w szczególności przepis upoważniający, powinny wyznaczać co najmniej w sposób ogólny, lecz jednocześnie dostatecznie wyraźny, kierunek unormowań, które mają nastąpić w drodze rozporządzenia. Nie można bowiem wykonywać w drodze rozporządzenia tego, co nie zostało uregulowane w ustawie. Przepisy aktu wykonawczego muszą pozostawać w związku merytorycznym i funkcjonalnym z rozwiązaniami ustawowymi. (...) Rozporządzenie nie może więc bez wyraźnego upoważnienia ustawy wkraczać w sferę materii prawnych regulowanych innymi ustawami. Nie może także zawartych w nich treści przekształcać, modyfikować, a nawet nie powinno ich powtarzać.”

Te same zasady podporządkowania przepisów rozporządzenia przepisom ustawy należy stosować przy wykładni i stosowaniu przepisów rozporządzenia o wycenie. Zwłaszcza przepisów rozporządzenia o wycenie nie sposób prawidłowo zrozumieć w oderwaniu od przepisów ugn o wycenie. Mimo, iż pozornie może to tak wyglądać, należy zawsze pamiętać, że rozporządzenie o wycenie nie modyfikuje zasad wynikających z przepisów ugn.

Znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych warunkiem zastosowania podejścia porównawczego

Art. 153 ust. 1 ugn stanowi, że podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące **nieruchomości podobne** od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W całkowitej zbieżności z tym przepisem pozostaje § 4 ust. 1 rozporządzenia o wycenie: „Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych **nieruchomości podobnych** do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen”.



Zwraca uwagę, że w obu przepisach prawodawca kładzie nacisk na znajomość cen transakcyjnych **nieruchomości podobnych** do nieruchomości wycenianej. I znów nie sposób tego pojęcia wyłożyć inaczej jak poprzez definicję legalną zawartą w art. 4 pkt 16 ugn, stanowiącą, że nieruchomością podobną jest nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Przez to, że pojęcie nieruchomości podobnej zostało zdefiniowane w przepisie ugn, musi ono być tak właśnie rozumiane na tle wszystkich przepisów ugn i aktów wykonawczych do niej.

Ta zasada, decydująca o możliwości zastosowania podejścia porównawczego, uwypuklana jest w orzecznictwie. Przykładem jest wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 czerwca 2012 r., sygn. I OSK 1019/2011, LexPolonica nr 3960026, „Zgodnie z przepisami zawartymi w rozporządzeniu (...) podejście porównawcze służy do określenia wartości rynkowej nieruchomości. Wartość rynkowa może być określona wyłącznie na podstawie analizy rynku, na którym się znajduje. Podstawę stosowania podejścia porównawczego stanowi więc znajomość określonego rynku nieruchomości. Podstawową zasadą podejścia porównawczego jest zasada porównywania nieruchomości wycenianej, której cechy są znane, z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach i cechach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Określony rynek stanowi podstawę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na wartość rynkową nieruchomości”.

Podobnie NSA w wyroku z dnia 5 czerwca 2012 r., sygn. I OSK 825/2011, LexPolonica nr 3956370, „Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej – art. 153 ust. 1 ugn. Przez nieruchomości podobne, porównywalne należy rozumieć takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony.”.

Warunki zastosowania podejścia porównawczego dotyczą każdej metody wyceny stosowanej w tym podejściu

Powyższe prowadzi do wniosku, że ceny transakcyjne przyjęte przez rzeczoznawcę do porównań w każdej z metod wyceny stosowanej w podejściu porównawczym nie mogą wynikać z transakcji dowolnych nieruchomości. Tu znowu swoboda rzeczoznawcy jest ograniczona do wyszukania transakcji dotyczących nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, czyli spełniających warunki z art. 4 pkt 16 ugn. Zasada ta przejawia się w obu metodach szacowania stosowanych w podejściu porównawczym.

W metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny i posiadającą określone cechy rynkowe, od których zależy jej cena, z nieruchomościami o podobnych cechach rynkowych, których ceny, jakie uzyskano za nie w obrocie, są znane⁹. S. Kalus podnosi, że podstawę ustalenia wartości nieruchomości stanowi jej stan, przez który nale-

ży rozumieć stan jej zagospodarowania, stan prawny tej nieruchomości i stan techniczno-użytkowy. Te same aspekty powinny być zatem uwzględnione przy doborze nieruchomości porównywalnych. Ponadto, powinny być uwzględniane cechy rynkowe tych nieruchomości odnoszące się do rodzajów nieruchomości, ich rozmiarów, lokalizacji, przeznaczenia w planie miejscowym, dostępności, walorów środowiskowych, itp. Te same aspekty powinny być powołane w operacji szacunkowym jako kryteria zakwalifikowania nieruchomości i ich cen do porównań¹⁰.

Z kolei, jak stanowi § 4 ust. 5 rozporządzenia o wycenie przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ugn.

Jak wyjaśnia S. Kalus, zastosowanie metody analizy statystycznej rynku opiera się na powstałych wcześniej zbiorach cen transakcyjnych nieruchomości reprezentatywnych, tworzonych na potrzeby katastru i polega na użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych¹¹. Ponieważ metodę tę można stosować wyłącznie w podejściu porównawczym, to jej użycie wymaga spełnienia wszystkich wyżej wskazanych warunków umożliwiających stosowanie podejścia porównawczego¹².

Paragraf 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz. U. Nr 131, poz. 1092) nie definiuje, co prawda, pojęcia „nieruchomości reprezentatywnej”, ale wskazuje w jaki sposób należy dokonać ich wyboru. Z przepisu tego wynika, że nieruchomości reprezentatywne wybiera się z uwzględnieniem charakterystycznych cech dla danego rodzaju nieruchomości w danej strefie taksacyjnej. Wartość nieruchomości w procesie taksacji ustala się z uwzględnieniem charakterystycznych cech nieruchomości wpływających na ich wartość katastralną.

Wydawałoby się, że skoro w wymienionych przepisach dotyczących metody analizy statystycznej rynku nie występuje wprost pojęcie nieruchomości podobnej, to można stosować te przepisy z pominięciem definicji tego pojęcia z art. 4 pkt 16 ugn. Nic bardziej mylnego. Paragraf 4 ust. 5 rozporządzenia o wycenie nie stanowi bowiem przepisu szczególnego całkowicie wyłączającego obowiązywanie przepisu § 4 ust. 1 tego rozporządzenia i art. 153 ust. 1 w związku z art. 4 pkt 16 ugn. Sprzeczne z wykładnią systemową będzie więc pomijanie przy metodzie analizy statystycznej rynku obowiązku poszukiwania cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

S. Kalus w komentarzu do art. 162 ugn podnosi, że nieruchomości reprezentatywne wybiera się z uwzględnieniem cech charakterystycznych dla danego rodzaju nieruchomości w danej strefie taksacyjnej¹³. Z kolei § 4 ust. 4 rozporządzenia o wycenie stanowi, że do porównań metodą analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych. Zatem wybierając ceny transakcyjne rzeczoznawca winien brać pod uwagę w pierwszej kolejności cechy charakterystyczne dla danego rodzaju nieruchomości w danej



strefie taksacyjnej, a spośród nich wybrać te, które są nieruchomościami podobnymi w rozumieniu art. 4 pkt 16 w zw. z art. 153 ust. 1 ugn i § 4 ust. 1 rozporządzenia o wycenie.

Jak zauważyłem wyżej, § 4 ust. 5 rozporządzenia o wycenie stanowi, że przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ugn. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Prawnik od razu postawi pytanie, dlaczego przepis rozporządzenia odsyła do art. 161 ust. 2 ugn? Dlaczego nie stosuje się tych samych przepisów ugn, które odnoszą się do metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej? Czy usytuowanie tego przepisu w systematyce ugn ma jakieś znaczenie dla wykładni § 4 ust. 5 rozporządzenia?

Odpowiedź na te pytania jest możliwa dzięki wykładni systemowej i odwołaniu się do systematyki ugn. Nie bez znaczenia jest bowiem usytuowanie art. 161 ust. 2 w rozdziale 2 działu IV ugn pt. „Powszechna taksacja nieruchomości”. Pojęcie to w art. 4 pkt 17 ugn jest zdefiniowane wyłącznie poprzez cel, jakiemu ma służyć powszechna taksacja nieruchomości, a którym ma być ustalenie wartości katastralnej nieruchomości. Zmierzają do zastosowania w Polsce nowej podstawy opodatkowania nieruchomości podatkiem *ad valorem*, czyli uzależnionym od wartości nieruchomości. W tym celu wprowadzono także nowy rodzaj wartości w postaci wartości katastralnej (art. 162 ust. 2 ugn)¹⁴.

Jak stanowi art. 84 Konstytucji RP każdy jest obowiązany do ponoszenia ciężarów i świadczeń publicznych, w tym podatków, określonych w ustawie¹⁵. W doktrynie prawa podatkowego panuje zgodność, iż przepis ten wprowadza jedną z podstawowych zasad podatkowych – zasadę powszechności opodatkowania. Oczywiście, od tej zasady ustawodawca może ustanawiać wyjątki i w polskim prawodawstwie podatkowym mamy tego aż zbyt liczne przykłady. Jednakże także podatek katastralny będzie cechowała powszechność opodatkowania. Co oznacza, iż co do zasady podatki temu będzie podlegała każda nieruchomość położona na terenie Polski.

Oznacza to, że powszechna taksacja nieruchomości, skoro ma służyć powszechnemu opodatkowaniu nieruchomości, ma mieć charakter ogólny i dotyczyć, co do zasady, wszystkich nieruchomości w Polsce. Musi więc być wykonywana z zastosowaniem masowych metod wyceny.

Przepisy ugn nie regulują tego, jaki wpływ będzie miał poziom wartości katastralnej danej nieruchomości na określenie jej ceny w obrocie rynkowym. Z art. 162 ust. 1 ugn wynika jednak, że wartość katastralna powinna być zbliżona do wartości rynkowej, możliwa do uzyskania za pomocą zasad masowej wyceny¹⁶.

Podsumowanie

Szczątkowe uregulowanie zasad posługiwania się metodą analizy statystycznej rynku w przepisach ugn i rozporządzenia w sprawie wyceny wywołują wiele wątpliwości co do tego,

jak dokonać w tej metodzie wyboru nieruchomości podobnych. Przede wszystkim jednak nieczytelnie został określony cel wyceny, dla którego możliwe jest zastosowanie metody analizy statystycznej rynku. Dopiero wykładnia systemowa przepisów ugn i rozporządzenia zdaje się rozstrzygać wątpliwości.

Zatem należy opowiedzieć się za stanowiskiem, zgodnie z którym w metodzie analizy statystycznej rynku należy stosować tę samą zasadę znajomości cen nieruchomości podobnych, jak przy metodzie porównywania parami i metodzie korygowania ceny średniej. Inna odpowiedź będzie sprzeczna z normatywną zasadą ogólną rządzącą podejściem porównawczym.

Wreszcie, trzeba jednoznacznie wskazać, że metoda analizy statystycznej rynku nie może służyć indywidualnej wycenie nieruchomości, gdyż jest wyraźnie wskazany cel jej stosowania jakim jest powszechna taksacja nieruchomości. Można mieć zastrzeżenia do nieudolnego sformułowania przepisów dotyczących tej metody. Jaśniejsze ich skonstruowanie i precyzyjne określenie celu wyceny, uprawniającego rzeczoznawcę majątkowego do wyboru tej metody, nie wywoływałoby żadnych wątpliwości.

Przypisy

1. E. Sawitow, „Problematyka określania wartości nieruchomości metodą analizy statystycznej rynku”, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – vol. 18 nr 1, Olsztyn 2010, s. 21*, S. Kokot, „Metoda analizy statystycznej rynku w teorii i praktyce wyceny nieruchomości. Wstęp do dyskusji nad przyszłą normą zawodową”, *Przegląd geodezyjny nr 3 z 201 r., s. 7*.
2. <http://sjp.pwn.pl/szukaj/system>
3. *Tamże*.
4. T. Chauvin, T. Stawecki, P. Winczorek, „Wstęp do prawoznawstwa”, Warszawa 2011.
5. *Przepis ten brzmiat: „Wartość gruntów określa się przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie gruntami, dokonanych nakładów, funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego dla tych gruntów, ich położenia i stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe, a także stanu zagospodarowania tych gruntów.”*
6. T. Chauvin, T. Stawecki, P. Winczorek, „Wstęp do prawoznawstwa”, Warszawa 2011.
7. *Tamże*.
8. *Traktat między Królestwem Belgii, Królestwem Danii, Republiką Federalną Niemiec, Republiką Grecką, Królestwem Hiszpanii, Republiką Francuską, Irlandią, Republiką Włoską, Wielkim Księstwem Luksemburga, Królestwem Niderlandów, Republiką Austrii, Republiką Portugalską, Republiką Finlandii, Królestwem Szwecji, Zjednoczonym Królestwem Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej (Państwami Członkowskimi Unii Europejskiej) a Republiką Czeską, Republiką Estońską, Republiką Cypryjską, Republiką Łotewską, Republiką Litewską, Republiką Węgierską, Republiką Malty, Rzeczpospolitą Polską, Republiką Słowenii, Republiką Słowacką dotyczący przystąpienia Republiki Czeskiej, Republiki Estońskiej, Republiki Cypryjskiej, Republiki Łotewskiej, Republiki Litewskiej, Republiki Węgierskiej, Republiki Malty, Rzeczypospolitej Pol-*



skiej, Republiki Słowenii i Republiki Słowackiej do Unii Europejskiej, podpisany w Atenach w dniu 16 kwietnia 2003 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 90, poz. 864).

9. S. Kalus, *Komentarz do art. 153 ugn [w:] S. Kalus, G. Matusiak, M. Gdesz, E. Mzyk, G. Bieniek „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz”, Warszawa 2012.*
10. *Tamże.*
11. *Tamże.*
12. S. Kokot, „Metoda analizy statystycznej rynku w teorii i praktyce wyceny nieruchomości. Wstęp do dyskusji nad przyszłą normą zawodową”, *Przegląd geodezyjny nr 3 z 201 r.*, s. 4.
13. S. Kalus, *komentarz do art. 162 ugn, op. cit.*
14. S. Kalus, *komentarz do art. 160 ugn, op. cit.*

15. H. Dzwonkowski [w:] A. Buczek, H. Dzwonkowski, L. Etel, J. Gliniecka, J. Gomulińska-Pawlic, A. Huchla, W. Miemieć, Z. Ofiarski, J. Serwacki, M. Zdebel, Z. Zgierski, „Prawo podatkowe” Warszawa 2006, s. 73.
16. *Patrze też S. Kalus, komentarz do art. 161 ugn, op. cit.*



Łukasz Jędruszek jest radcą prawnym, autorem publikacji poświęconych odpowiedzialności w gospodarowaniu nieruchomościami. Pracował w kancelarii prawnej, obecnie zatrudniony w jednym z ministerstw.

DYSKONTOWANIE WARTOŚCI REZYDUALNEJ RV

Zbigniew Baranowski

„Podstawą rewolucji w edukacji powinno być myślenie dywergentne dopuszczające wiele możliwych odpowiedzi na to samo pytanie. Myślenie konwergentne prowadzi do naśladownictwa, myślenie dywergentne to innowacja”.

Sir Ken Robinson – twórca szkoły TED
(Technology, Entertainment, Design)

Wstęp – identyfikacja problemu

Może się wydawać, że na temat dotyczący podejścia dochodowego napisano już wszystko, a na pewno wszystko, co najważniejsze. Utwierdzony w tym przekonaniu nie przypuszczałem, że znajdę temat do dyskusji, w której w gronie kilku autorytetów pozostałem osamotniony ze swoimi wątpliwościami. Pragnąc zaprezentować swój „jedynie słuszny pogląd”, postanowiłem podzielić się nim z gronem czytelników „Rzeczoznawcy Majątkowego”, na wszelki wypadek przytaczając asekuracyjnie, nie tylko w swoim interesie, preambułę autorstwa Sir Ken Robinsona.

Analizując matematyczne podstawy wyceny, mające zastosowanie w podejściu dochodowym, można doszukać się pewnych wątpliwości dotyczących dyskontowania wartości rezydualnej RV z zastosowaniem odpowiedniego współczynnika dyskontowego w przypadku, gdy na tę wartość składają się dochody określone z ryzykiem innym niż dochody z okresu prognozy.

Podstawy prawne i metodologiczne

Wstępem do rozważań na ten temat może być treść § 10 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz treść pkt 4.3.3. Noty Interpretacyjnej NI 2:

„§ 10.1. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów”.

„Pkt 4.3.3. Wartość rezydualna nieruchomości (RV) to jej wartość z końca okresu prognozy. Przy określaniu wartości prawa własności nieruchomości przyjmuje się nieskończenie długi okres osiągania dochodu. W szczególnych sytuacjach, uzasadnionych stanem nieruchomości, przy szacowaniu wartości rezydualnej można nie przyjmować założeń o nieskończenie długim kresie osiągania dochodu”.

U podstaw tych przepisów leży teoria wartości pieniądza w czasie, natomiast wymienione procedury obliczeniowe, służące do przekształcania dochodów z nieruchomości w jej wartość, uwzględniające zmienność lub stabilność dochodów, wynikają z zasad matematyki finansowej.

Konieczność dyskontowania wartości rezydualnej jest „oczywistą oczywistością”, jednakże stosowanie praktyki dyskontowania wartości rezydualnej z każdorazowym zastosowaniem współczynnika dyskontowego z okresu prognozy, w przypadku gdy na wartość rezydualną składa się strumień stabilnych dochodów, których wartość określana została z innym poziomem ryzyka, może budzić wątpliwości.



Przytoczone na wstępie wątpliwości odzwierciedla poniższy przykład, który był w przeszłości przedmiotem egzaminu państwowego, i którego rozwiązanie zamieszczone jest w jednej z publikacji dotyczących zasad rozwiązywania zadań.

Przykład z inspirującymi wątpliwościami

Treść przykładu: Określ wartość rynkową nieruchomości położonej w miejscowości NN zabudowanej budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej 1000 m². Budynek od kilku lat dzierżawiony jest w całości przez wiarygodną firmę.

Warunki dzierżawy:

1. Umowa na czas oznaczony wygasa za 4 lata; jej przedłużenie jest niemożliwe ze względu na interesy dzierżawcy.
2. Czynsz dzierżawny 20 zł/m²/m-c.
3. Wszelkie koszty eksploatacyjne i opłaty dotyczące nieruchomości ponosi dzierżawca.
4. Dzierżawca zwróci nieruchomość właścicielowi po przeprowadzeniu remontu, którego zakres zapewni odtworzenie jej stanu w dniu przejęcia w dzierżawę. Protokół określający stan nieruchomości w dniu przejęcia w dzierżawę znajduje się w dyspozycji właściciela nieruchomości.

Na podstawie badania segmentu rynku nieruchomości biurowych w miejscowości NN ustalono, że:

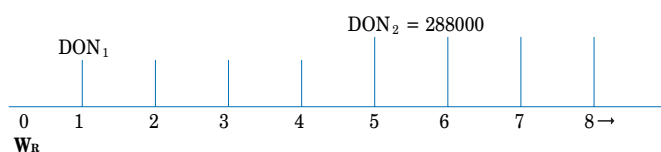
1. Aktualny i prognozowany na następne lata czynsz rynkowy dla wycenianej nieruchomości, określony przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, wynosi 40 zł/m²/m-c. Czynsz ten obejmuje wszystkie wydatki operacyjne.
2. Aktualny i prognozowany na dalsze lata poziom pustostanów i nieopłaconych czynszów dla tego segmentu rynku nieruchomości w miejscowości NN wynosi 15%.
3. Wydatki operacyjne związane z funkcjonowaniem nieruchomości oceniono na 25% potencjalnego dochodu brutto.
4. Premię ryzyka dla okresu dzierżawy (lata 1–4) określono na 5,5%. (r_{r1}).
5. Premia ryzyka po okresie dzierżawy (rok 5 i następne) wynosi 9,5%. (r_{r2}).

Ustalono też, że:

1. Oprocentowanie bezpiecznych wieloletnich lokat wynosi 5,5%.
2. Oczekiwaną inflację roczną oceniono na 2,5%.

Skrót rozwiązania:

Rysunek 1.



Z treści zadania wynika, że na wartość nieruchomości W_R składają się dochody z dwóch okresów:

- Okres pierwszy:

Cztery jednakowe dochody DON_1 z okresu objętego umową zobowiązaniową, których wartość na moment wyceny można określić z zastosowaniem łącznego współczynnika dyskontowego z użyciem stopy dyskontowej r_1 , określonej z uwzględnieniem premii za ryzyko r_{r1} dla tego okresu.

- Okres drugi:

Strumień stabilnych dochodów rynkowych DON_2 po wygaśnięciu ww. umowy, które po skapitalizowaniu stanowią wartość rezydualną RV . Wartość ta po zdyskontowaniu na moment wyceny jest składową wartości nieruchomości.

Przy ww. założeniach, wartość tę obliczono według wzoru:

$$W_R = DON_1 \cdot \frac{1 - \frac{1}{(1+r_1)^4}}{r_1} + RV \cdot \frac{1}{(1+r_1)^4} \quad (1)$$

gdzie:

$$r_1 = r_b + r_{r1} = 5,5\% - 2,5\% + 5,5\% \approx 8,5\%.$$

$$r_2 = r_b + r_{r2} = 5,5\% - 2,5\% + 9,5\% \approx 12,5\%.$$

$$RV = \frac{DON_2}{r_2}$$

Po obliczeniu wg danych z zadania wartości $DON_2 = 288000$ otrzymujemy:

$$RV = 288000 / 0,125 = 2304000$$

Po zdyskontowaniu ww. RV współczynnikiem z wzoru (1) z użyciem stopy $r_1 = 8,5\%$, aktualna wartość $PV RV$ wynosi:

$$PV RV = 2304000 \times \frac{1}{(1+0,085)^4} = 1662497 \quad (2)$$

Odnosząc się do wzoru (1), wątpliwości może budzić zdyskontowanie wartości rezydualnej RV współczynnikiem z użyciem stopy dyskontowej r_1 określonej z uwzględnieniem ryzyka dla czterech pierwszych dochodów, podczas gdy prognozowana wartość dochodów DON_2 składających się na RV obarczona jest wyższym ryzykiem zawartym w stopie r_2 .

Propozycja rozwiązania

W rozważaniach nad ww. sposobem określenia zdyskontowanej wartości rezydualnej $PV RV$ będącej składową wartości nieruchomości należy zauważyć, że wartość W_R przedmiotowej nieruchomości, określoną na moment „0” można wyrazić wzorem uogólnionym, przedstawiającym sumę kolejno dyskontowanych dochodów z zastosowaniem odpowiednich współczynników dyskontowych:

$$W_R = DON_1 \frac{1}{(1+r_1)^1} + DON_1 \frac{1}{(1+r_1)^2} + DON_1 \frac{1}{(1+r_1)^3} + \quad (3)$$

$$+ DON_1 \frac{1}{(1+r_1)^4} + DON_2 \frac{1}{(1+r_2)^5} + DON_2 \frac{1}{(1+r_2)^6} + + D_2 \frac{1}{(1+r_2)^\infty}$$



Uproszczeniem rachunkowym dającym identyczny wynik są formuły wynikające z zasad matematyki finansowej, polegające na określeniu aktualnej wartości dochodów poprzez zastosowanie łącznego współczynnika dyskontowego dla czterech pierwszych dochodów DON_1 z użyciem stopy r_1 oraz skapitalizowanie a następnie zdyskontowanie dochodów DON_2 z użyciem w obu przypadkach stopy r_2 .

Powyższe rozważania pozwalają na stwierdzenie, że zastosowany w rozwiązaniu omawianego zadania współczynnik dyskontujący wartość rezydualną RV z użyciem stopy r_1 , jak dla dochodów DON_1 , powoduje bezzasadne obniżenie wysokiego ryzyka dochodów DON_2 , które w konkretnym przypadku wynika z założeń zadania.

Do określenia aktualnej wartości dochodów DON_2 uzyskiwanych po czwartym roku można zastosować współczynnik kapitalizacji odłożony W_{Kn} , co rachunkowo odpowiada zdyskontowaniu wartości rezydualnej.

Wiadomo, że współczynnik odłożony W_{Kn} jest zdyskontowaną wartością współczynnika kapitalizacji W_K .

W przypadku ww. zadania należy uwzględnić, że „odłożenie n ” wynosi cztery lata, gdyż po zastosowaniu współczynnika kapitalizacji W_K jako mnożnika do dochodu DON_2 , wartość rezydualna zostanie określona na koniec czwartego roku, co oznacza że w strukturze W_{Kn} współczynnik dyskontujący przyjmuje postać $(1 + r_2)^{-4}$.

Korzystając z ogólnie dostępnych tablic, wartość W_{Kn} dla $r_2 = 12,5\%$ i „ n ” = 4 wynosi:

$$W_{Kn} = 4,99436...$$

Wynik ten można uzyskać stosując poniższy wzór dla $r = 12,5\%$ i „ n ” = 4:

$$W_{Kn} = W_K \times \frac{1}{(1 + r)^n} \text{ gdzie } W_K = \frac{1}{r}$$

Określona na moment wyceny aktualna wartość $PV RV$ z użyciem W_{Kn} wynosi:

$$PV RV = W_{Kn} \times D_2 = 4,99436 \times 288000 = 1438376 \quad (4)$$

Identyczny wynik zdyskontowanej wartości RV z użyciem stopy $r_2 = 12,5\%$ odpowiadającej poziomowi ryzyka wynikającego z założeń zadania:

$$PV RV = \frac{D_2}{r_2} \cdot \frac{1}{(1 + r_2)^4} = \frac{288000}{0,125} \cdot \frac{1}{(1+0,125)^4} =$$

$$= 2304000 \cdot 0,624295 = 1438376$$

Wyższa zdyskontowana wartość RV określona w rozwiązaniu zadania (wzór 2) w stosunku do proponowanego rozwiązania (wzór 4) wynika z zastosowania współczynnika dyskontowego z użyciem stopy dyskontowej równej $8,5\%$, właściwej dla pierwszych czterech dochodów. Nie znajduje to uzasadnienia wobec wysokiego poziomu ryzyka określonego dla dochodów składających się na wartość RV .

Podsumowanie

Ogólna zasada określenia wartości nieruchomości wynika z wzoru (3), na który składa się suma zdyskontowanych poszczególnych dochodów z zastosowaniem odpowiednich stóp, uwzględniających prognozowane ryzyko osiągnięcia tych dochodów. Zastosowanie odpowiednich technik kapitalizacji dochodów, zależnych od zmienności lub stabilności dochodów wynika z zasad matematyki finansowej, z której wywodzi się technika kapitalizacji prostej oraz technika dyskontowania strumieni dochodów, w tym wydzielanie wartości rezydualnej. Zapis § 10.1. rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, dotyczący dyskontowania wartości rezydualnej nie powinien przesądzać o konieczności dyskontowania tej wartości z każdorazowym użyciem współczynnika dla dochodów z okresu prognozy, gdyż może to zniekształcać wynik z zastosowania wzoru (3).

Wartość rezydualna RV może w praktyce wyceny być określana z różnym poziomem ryzyka i przyjmować różne formy, np. jako wartość likwidacyjna, jako przewidywana cena sprzedaży nieruchomości, jako strumień stabilnych dochodów, itp. Zdyskontowanie ww. wartości RV na moment wyceny powinno być dokonywane z zastosowaniem odpowiednich stóp dyskontowych będących wyrazem poziomu ryzyka określenia tych wartości.

Literatura

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09. 2004 r. w sprawie wycen nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.).
3. PKZW Nota Interpretacyjna Nr 2. Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości, PFSRN, Warszawa 2009.
4. Kucharska-Stasiak E., Nieruchomość w gospodarce rynkowej, Wydawnictwo Naukowe PWN SA Warszawa 2006.
5. Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K., Ile jest warta nieruchomość, Poltekst, Warszawa 2004.
6. Prystupa M., Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym, ALMAMER, Warszawa 2008.
7. Sobczyk M., Kalkulacje finansowe, PLACET Warszawa 2007.
8. Rzeczoznawca Majątkowy – wybrane numery.



Zbigniew Baranowski – jest rzeczoznawcą majątkowym, członkiem WSRM i PSRWN, geodetą i ekonomistą. Członek PKK od 1992 r., wykładowca na studiach podyplomowych z zakresu szacowania nieruchomości.

Recenzja prof. Mieczysław Prystupa.



ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI TURYSTYCZNYCH I „TURYSTYKI BIZNESOWEJ” W POLSCE

Grzegorz Szaraniec

Wstęp

Niniejszy artykuł poświęcony jest omówieniu stanu faktycznego i prognozom związanym z funkcjonowaniem niektórych gałęzi rynku usług turystycznych i tzw. „turystyką biznesową” w Polsce. Przedstawione zostaną dostępne na rynku oferty uzyskane przez autora w trakcie wizyty na Targach Regionów i Produktów Turystycznych „Tour Salon 2012” odbywających się corocznie w Poznaniu.

Ocenia się, że wartość tego rynku usług aktualnie przekracza 50 mld złotych. Przewidywany w najbliższych latach wzrost to około 5–7% rocznie.

Omówiona zostanie baza noclegowa na terenie Polski, ze szczególnym uwzględnieniem rynku hotelowego – sytuacji aktualnej i perspektyw jego rozwoju. Zwrócę też uwagę na dodatkowe usługi związane z funkcjonowaniem bazy noclegowej, takie jak usługi SPA czy organizacja szkoleń, konferencji, spotkań integracyjnych dla firm (tzw. „turystyka biznesowa”).

Druga część opracowania poświęcona jest stosunkowo nowemu rodzajowi usług związanych z rozwijającym się w Polsce rynkiem tzw. „nieruchomości golfowych”.

Baza noclegowa w Polsce

Warunki świadczenia przez przedsiębiorców usług turystycznych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określa ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (Dz. U. 1997.133.884 z późn. zm.).

Ustawa w art. 36 określa następujące rodzaje obiektów hotelarskich:

- 1) *hotele* – obiekty posiadające co najmniej 10 pokoi, w tym większość miejsc w pokojach jedno- i dwuosobowych, świadczące szeroki zakres usług związanych z pobytem klientów;
- 2) *motele* – obiekty położone przy drogach, dysponujące parkingiem, posiadające co najmniej 10 pokoi, w tym większość miejsc w pokojach jedno- i dwuosobowych;
- 3) *pensjonaty* – obiekty posiadające co najmniej 7 pokoi, świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie;
- 4) *kempingi (campingi)* – obiekty strzeżone, umożliwiające nocleg w namiotach, samochodach mieszkalnych (campobusach) i przyczepach samochodowych, przyrządzanie posiłków, parkowanie samochodów, a także świadczące usługi związane z pobytem klientów; obiekty te mogą do-

datkowo umożliwiać nocleg w domkach turystycznych lub innych obiektach stałych;

- 5) *domy wycieczkowe* – obiekty posiadające co najmniej 30 miejsc noclegowych, dostosowane do samoobsługi klientów oraz świadczące minimalny zakres usług związanych z pobytem klientów;
- 6) *schroniska młodzieżowe* – obiekty przeznaczone do indywidualnej i grupowej turystyki młodzieżowej, dostosowane do samoobsługi klientów;
- 7) *schroniska* – obiekty zlokalizowane poza obszarami zabudowanymi, przy szlakach turystycznych, świadczące minimalny zakres usług związanych z pobytem klientów;
- 8) *pola biwakowe* – obiekty niestrzeżone, umożliwiające nocleg w namiotach.

Ustawa (art. 37) ustala dla hoteli, moteli i pensjonatów pięć kategorii oznaczonych gwiazdkami, kempingów – cztery kategorie oznaczone gwiazdkami i dla domów wycieczkowych i schronisk młodzieżowych – trzy kategorie oznaczone cyframi rzymskimi.

Zaszeregowania obiektów hotelarskich do poszczególnych rodzajów dokonuje, kategorię nadaje oraz prowadzi ich ewidencję marszałek województwa właściwy ze względu na miejsce położenia obiektu hotelarskiego. Zaszeregowania pól biwakowych dokonuje i prowadzi ich ewidencję wójt (burmistrz, prezydent miasta) właściwy ze względu na miejsce ich położenia.

Informacje ogólne

W lipcu 2012 r. w bazie Głównego Urzędu Statystycznego było zarejestrowanych 7177 obiektów zbiorowego zakwaterowania. To o 1,96% więcej niż rok wcześniej. Łącznie obiekty te oferowały o 3,39% miejsc noclegowych więcej niż w lipcu 2011 r.

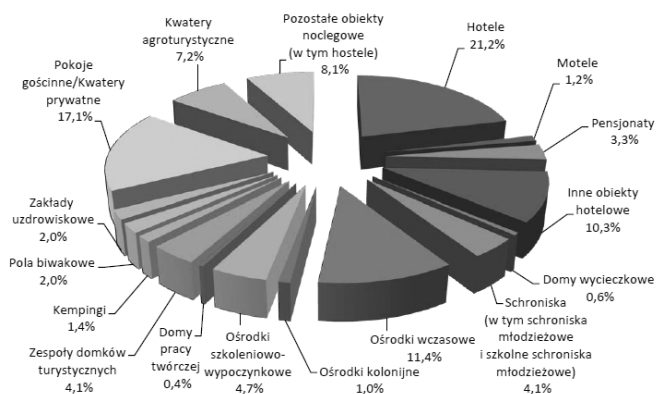
Informacje te pochodzą z opublikowanego we wrześniu raportu GUS: „Baza noclegowa wg stanu w dniu 31 lipca oraz jej wykorzystanie w I półroczu 2012 roku”.

Najliczniejszą grupę wśród obiektów zbiorowego zakwaterowania stanowiły obiekty hotelowe, których było 3414. Natomiast najliczniejszą grupę wśród obiektów hotelowych, podobnie jak w latach poprzednich, stanowiły hotele, których GUS odnotował 2014, czyli o 7% więcej w stosunku do 2011 r. Drugą, pod względem wielkości zasobów grupą, były inne obiekty hotelowe, których było 1400. Do grupy tej zaliczają się hotele, motele, pensjonaty, którym nie została nada-



na żadną kategorię, a także obiekty świadczące usługi hotelowe – m.in. domy gościnne, zajazdy. Według stanu na dzień 31 lipca 2012 r. istniały 973 takie obiekty. Wśród pozostałych obiektów noclegowych zbiorowego zakwaterowania, których było 5163, najliczniejszą grupę stanowią ośrodki czasowe. Takich obiektów jest 1079. Szczegółową strukturę bazy noclegowej przedstawiono poniżej.

Struktura turystycznych obiektów noclegowych wg GUS w dniu 31 lipca 2012 r.:



Źródło: GUS

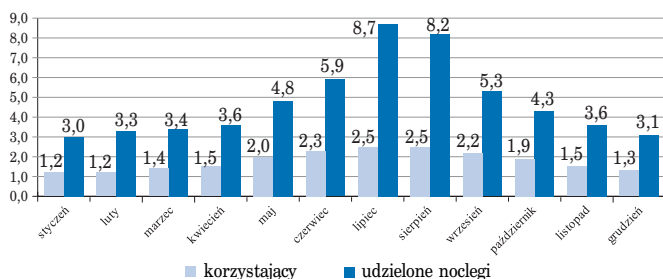
Wykorzystanie bazy noclegowej w 2011 roku w Polsce

W 2011 roku w turystycznych obiektach noclegowych zatrzymało się 21,5 mln turystów, którym udzielono 57,1 mln noclegów. Najwięcej turystów zatrzymało się w hotelach – 12,7 mln, gdzie udzielono 23,1 mln noclegów. Zdecydowanie mniejsza była liczba noclegów w ośrodkach czasowych – 8 mln i zakładach uzdrowiskowych – 7,8 mln, a najmniejsza w domach pracy twórczej – 150 tys. Udział noclegów udzielonych Polakom w ogólnej liczbie udzielonych noclegów wyniósł 81,4%, przy czym w obiektach hotelowych wynosił on 71,2%, a w pozostałych niehotelowych obiektach 92,1%. Wynika to z wakacyjno-urlopowego charakteru tej grupy obiektów, z których głównie korzystają Polacy w czasie dłuższych letnich wyjazdów krajowych. Turyści zagraniczni najchętniej zatrzymywali się w obiektach hotelowych, na które przypadło 79,1% noclegów udzielonych turystom zagranicznym.

Sytuację na polskim rynku usług noclegowych przedstawiają wykresy z prawej strony.

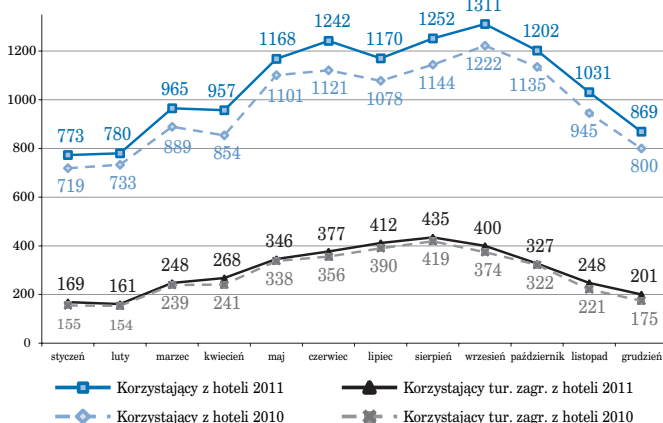
W roku 2011, w porównaniu do danych za 2010 r., liczba udzielonych noclegów wzrosła o 2,4%. W obiektach hotelowych zanotowano wzrost o 7,5%, a w pozostałej bazie noclegowej spadek o 2,4%. Największy wzrost liczby udzielonych noclegów wystąpił w hostelach – o 20,3% i w schroniskach – o 15,0%, a największy spadek w domach pracy twórczej – o 14,9%. Istotny wzrost zanotowano także w hotelach (o 8,9%) i „innych obiektach hotelowych” (np. zajazdy, wille, zamki – 3,3%).

Turyści korzystający i udzielone noclegi w 2011 r. [mln]



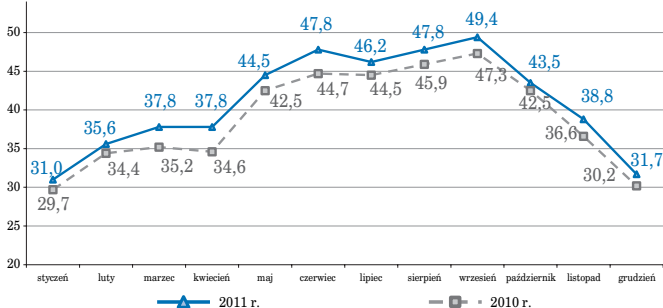
Źródło: GUS

Turyści w hotelach w 2010 r. i 2011 r. [tys.]



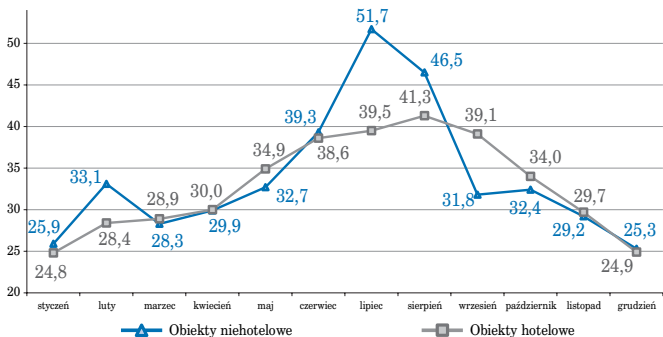
Źródło: GUS

Stopień wykorzystania pokoi w obiektach hotelowych w 2010 r. i 2011 r. [%]



Źródło: GUS

Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w obiektach hotelowych i niehotelowych w 2010 r. i 2011 r. [%]



Źródło: GUS



Od stycznia do końca grudnia 2011 roku w obiektach hotelowych (czyli w hotelach, motelach, pensjonatach i innych obiektach hotelowych) wynajęto 18 mln pokoi, z czego 5,5 mln – turystom zagranicznym. Dla porównania, w 2010 r. wynajęto 16,6 mln pokoi, z czego 5,2 mln turystom zagranicznym. Najwięcej, bo aż 14,8 mln pokoi wynajęto w hotelach (w tym 5 mln turystom zagranicznym). Wykorzystanie pokoi w hotelach, motelach, pensjonatach i innych obiektach hotelowych w ciągu całego 2011 r. wyniosło 41,1%. Największy stopień wykorzystania pokoi w obiektach hotelowych zanotowano we wrześniu – 49,4%, a najniższy w styczniu 31,0%. W porównaniu do poprzedniego roku, wskaźnik wykorzystania pokoi w obiektach hotelowych wzrósł o 2 punkty procentowe (p.p.).

W 2011 r. stopień wykorzystania miejsc noclegowych we wszystkich turystycznych obiektach zbiorowego zakwaterowania wyniósł 34,5% i był na podobnym poziomie jak w 2010 r. – 34,3%. Najlepsze wyniki odnotowano w zakładach uzdrowiskowych – 73,7%. Najniższe wykorzystanie w tych obiektach obserwowano w styczniu 2011 r. (56,9%) czyli o 25,4 p.p. mniej w porównaniu do sierpnia, kiedy to stopień wykorzystania miejsc noclegowych w zakładach uzdrowiskowych wyniósł 82,3%. W obiektach hotelowych stopień wykorzystania miejsc noclegowych w 2011 r. wyniósł 33,0%, czyli więcej niż w 2010 r. (31,9%). W całej pozostałej niehotelowej bazie noclegowej wskaźniki te wyniosły 36,3% w 2011 r. i 36,9% w 2010. Najwyższy stopień wykorzystania miejsc noclegowych odnotowano w województwie zachodniopomorskim (44,6%) a najniższy w województwie opolskim (25,2%).

Badania dotyczące roku 2012 nie są oczywiście pełne. Publikuje się jedynie dane dotyczące I kwartału roku. Tak też w okresie od stycznia do marca 2012 r. stopień wykorzystania miejsc noclegowych we wszystkich turystycznych obiektach zbiorowego zakwaterowania wyniósł 27,8%, czyli był na podobnym poziomie, jak w analogicznym okresie 2011 r. – 27,3%. W obiektach hotelowych stopień wykorzystania miejsc noclegowych w tym okresie wyniósł 27,9% (w roku poprzednim – 27,4%). W całej pozostałej niehotelowej bazie noclegowej wskaźniki te wyniosły odpowiednio 27,7% i 27,2%. Najwyższy stopień wykorzystania miejsc noclegowych w tego rodzaju obiektach (30,2%) wystąpił w lutym. Najlepsze wyniki w I kwartale 2012 r. odnotowano w zakładach uzdrowiskowych – 67,5%.

Oferta cenowa

Przykładowe ceny brutto (Vat 8%) za pokój w wybranych hotelach przedstawia tabela obok.

O ożywieniu w polskiej branży hotelowej świadczą przeprowadzone transakcje, które miały miejsce w latach 2011–2012.

Największą z nich była sprzedaż warszawskiego hotelu Jan III Sobieski. Cena za ten 435-cio pokojowy hotel przekroczyła 50 mln euro (115 tys. euro za pokój), a został on kupiony przez norweska spółkę inwestycyjną Wenaasgruppen.

Tabela poniżej prezentuje najważniejsze transakcje, jakie miały miejsce na rynku hotelowym w Polsce w latach 2011–2012:

Hotel	Miasto	Cena za pokój [zł]	Kupujący
Jan III Sobieski	Warszawa	450 000	Wenaasgruppen
Bristol	Warszawa	380 000	Rosmarinum
Mercure	Warszawa	496 000	Echo Inwesment
Cracovia	Kraków	104 000	Echo Inwesment
Francuski	Kraków	470 000	EMIR 19
Neptun	Szczecin	95 000	Echo Inwesment
Solny	Kołobrzeg	78 000	MTM Consulting

Źródło: Horwath HTL

Turystyka biznesowa

Turystyka biznesowa to rodzaj ruchu turystycznego, który rozwija się w szybkim tempie generując m. in. rozwój gospodarczy. Na polskim rynku turystycznym podróże biznesowe (turystyczne) odgrywają coraz większą rolę. Praktyka wskazuje, że w 2010 roku przyjazdy turystów zagranicznych do Polski w celach biznesowych stanowiły 25% ogółu przyjazdów. Jak przewidywał Instytut Turystyki fakt, że Polska wstąpiła do Unii Europejskiej, spowodował wzrost znaczenia turystyki biznesowej i jej udziału w przyjazdach do Polski.

Najaktywniejszymi nabywcami na rynku konferencyjno – kongresowym w ramach spotkań firm są reprezentanci:

- przemysłu naftowego, gazowego i petrochemicznego,
- przemysłu medycznego i farmaceutycznego,
- informatyki i telekomunikacji,

Hotel	Cena brutto [zł/dobę]		
	Pokój standardowy 2-osobowy	Apartament 2-osobowy	Apartament Prezydencki
Hotel 500 3*, Zegrze	200	300	x
The Westin, Warszawa 5*	310	500	6 810
Sheraton Warsaw Hotel 5*, Warszawa	320	535	6 820
Hotel OSSA 4*, Rawa Mazowiecka	329	528	x
Termy Pałacowe Nałęczowianka	340	400	450
Masuria 4*, Łukta	360	580	x
Hotel Łeba 3*	380	560	x
Radisson Blue Centrum 5*, Warszawa	450	900	x
Le Meridien Bristol 5*, Warszawa	510	710	7 500
Król Kazimierz 4*, Kazimierz Dolny	670	960	1 500
Modrzewie Park Hotel 5*, Szczawnica	800	1 200	1 800
Warsaw Marriot Hotel 5*, Warszawa	879	999	2 000

Źródło: opracowanie własne



- inżynierii i produkcji,
- sektora usług finansowych,
- sprzedaży detalicznej i hurtowej,
- podróży i transportu.

Spotkań stowarzyszeń jest mniej niż spotkań organizowanych przez firmy, niemniej jednak mają one znaczący udział w rynku, ponadto prawie połowa z nich odbywa się regularnie.

Analitycy twierdzą, że rynek spotkań w Polsce będzie się jeszcze rozwijał. Branża jest perspektywiczna. Rynek konferencyjny to nie tylko standardowe konferencje, ale też wyjazdy integracyjne, motywacyjne, które będą najbardziej popularne. Według K. Celucha: „*najbliższe lata mogą sprawić, że Polska na długo zostanie w pamięci Europejczyków, a jednocześnie będzie miejscem, w którym organizacja spotkań i wydarzeń uchodzi za prestiż*”. Nowo powstałe obiekty hotelowo-konferencyjne, aktywna działalność organizatorów czy też coraz większe zainteresowanie rozwojem turystyki biznesowej w miastach i regionach są przesłanką do twierdzenia, że polski przemysł spotkań będzie się coraz lepiej rozwijał. Liczby potwierdzają, że Polska jest państwem spotkań – ponad 1,3 mln uczestników spotkań i wydarzeń w 2009 roku, w tym 500 tys. uczestników kongresów, konferencji oraz spotkań stowarzyszeń.

Według danych Instytutu Turystyki za rok 2009, w Polsce jest ponad 1200 obiektów z zapleczem konferencyjnym (hotele o standardzie od 3* do 5*, ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe). Większość z nich, bo ponad 800, to hotele. W przeciętnej polskiej sali konferencyjnej może zmieścić się 300 osób, zatem w kraju jest miejsce na organizowanie średniej wielkości spotkań biznesowych. Problem pojawia się jednak, gdy trzeba przyjąć większą liczbę osób, a takich jest coraz więcej i ich liczba rośnie.

Relatywnie duży popyt skupiony jest wokół spotkań biznesowych w obiektach o średnim standardzie, ze stosunkowo niskimi cenami. Ponad 40% rynku to obiekty trzygwiazdkowe. Nie można zapomnieć o hotelach klasy ekskluzywnej, których jest w całym kraju 35, wszystkie mają zaplecze konferencyjne. Te, które są zlokalizowane w dużych miastach, osiągają wysokie zyski. Żeby w niektórych z nich wynająć powierzchnię trzeba dokonać rezerwacji nawet rok wcześniej. W Polsce funkcjonuje 852 hoteli o standardzie od 3* do 5*.

Najwięcej możliwości do organizowania spotkań biznesowych jest w województwie małopolskim. Na drugim miejscu uplasowało się województwo mazowieckie. Na pozostałych miejscach w rankingu jest Wielkopolska, Dolny Śląsk i Śląsk. W tych pięciu województwach skupia się 67,5% wszystkich obiektów z bazą konferencyjną w Polsce. Najmniej obiektów znajduje się w województwie opolskim, lubuskim i świętokrzyskim.

Ponad 70% obiektów szkoleniowych wyposażonych jest w saunę. Fakt ten potwierdza jedynie, że goście biznesowi często oczekują rozrywki i relaksu po konferencji, a właściciele zaspokajają te potrzeby. Około 60% ośrodków ma siłownię, w więcej niż połowie jest też solarium i bilard. W prawie połowie obiektów można zagrać w tenisa lub skorzystać z ja-

cuzzi. Właściciele rzadziej inwestują w baseny, z krytej pływalni można skorzystać tylko w 35% obiektów, a z odkrytego basenu – w 25%. Obecnie modną rozrywką wśród gości konferencyjnych stał się też survival.

Nieodłączną częścią obiektów konferencyjnych jest zaplecze gastronomiczne, jego jakość ma duży wpływ na wynajem sal. W każdym obiekcie konferencyjnym w Polsce są średnio 93 miejsca gastronomiczne. Są wśród nich restauracje, które pomieszczą 1400 osób, ale i takie, gdzie nie ma więcej niż 140 miejsc. Tylko w 5% z nich są 324 miejsca. W obiektach konferencyjnych ustala się dodatkowe menu, które serwuje się podczas spotkań biznesowych. Cena usługi gastronomicznej najczęściej nie jest wliczana w koszt wynajęcia sali konferencyjnej.

Problematyka cenowa produktu turystyki biznesowej jest złożona i niezwykle skomplikowana. Każda impreza biznesowa jest innym produktem, ponieważ różne są jej elementy (ilość i jakość), różna liczba uczestników, różna długość trwania, itp. Poza tym ceny poszczególnych elementów produktu turystyki biznesowej podlegają negocjacjom i często są dopasowywane do budżetów, którymi dysponują organizatorzy. Pozostaje zatem posłużyć się danymi szacunkowymi wynikającymi ze średnich arytmetycznych prowadzonych analiz oraz teoretycznych założeń.

Nieodzownymi elementami standardowej imprezy zbiorowej są takie usługi, jak: nocleg, wynajem powierzchni konferencyjnej oraz gastronomia (przerwa kawowa, obiad, bankiet).

Warto podkreślić fakt, że poziom cen za noclegi w analizowanych hotelach zależy od sezonowości tygodniowej, tzn. w dni robocze ceny są wyższe od cen weekendowych.

Wskaźniki cenowe dotyczące noclegu w pokoju jednoosobowym w hotelach sieciowych w poszczególnych miastach [zł/dobę]

Miasto	Średnia cena
Kołobrzeg	185
Koszalin	189
Szczecin	272
Poznań	273
Wrocław	281
Gdańsk	362
Warszawa	365
Katowice	437
Kraków	450

Wskaźniki cenowe opracowane zostały na podstawie obliczenia średniej arytmetycznej z cen za noclegi w konkretnych miejscowościach dotyczące dnia roboczego, czyli takiego terminu, w którym najczęściej organizowane są biznesowe imprezy grupowe.

Pomimo niestabilnej sytuacji gospodarczej w kraju i na świecie przewiduje się, że liczba konferencji i spotkań biznesowych wzrośnie w przyszłym roku o 2,9%, prognozu-



je coroczny raport „Business Barometer” przygotowany przez Meeting Professionals International. W Europie rynek spotkań wzrosło o 3,2%, w USA o 2,8%, zaś w Kanadzie o 3,3%. Natomiast budżety przeznaczone na spotkania wzrosną odpowiednio o 0,7% w Europie, 1% w USA i 0,1% w Kanadzie.

Ceny brutto (VAT 23%) za wynajem sal konferencyjnych łącznie ze sprzętem multimedialnym podano poniżej:

Obiekt	Sale konferencyjne	Cena [zł/dobę]
Hotel Kyriad Prestige, Warszawa	sala 130 m ² , 100 osób	2 850
Centrum Sztuki Współczesnej Zamek Ujazdowski, Warszawa	sala 100 m ²	3 700
Hotel Colibra 3*, Warszawa	sala 100 osób	1 500
Best Western Hotel Felix 3*, Warszawa	sala 119 m ² , do 120 osób	1 700
Promenada Centrum Konferencyjne, Białobrzegi	sala 105 m ² , do 150 osób	1 700
The Westin, Warszawa	sala balowa 100 osób	5 700
Hotel Król Kazimierz 4*, Kazimierz Dolny	sala 100 m ²	1 900
	sala 200 m ²	3 800
	sala 300 m ²	5 700
Hotel Łeba 3*	sala 73 m ²	900
Hotel Łeba 3*	sala 242 m ²	1 500
Kościelisko – Dom Wypoczynkowy	sala 200 miejsc, 132 m ²	1 500
	sala 80 miejsc, 90 m ²	500
Termy Pałacowe Nałęczowianka	80 miejsc teatralnych, 85 m ²	1 200
	sala Balowa 120 miejsc, 120 m ²	1 200
	sala Tęczowa 76 m ² , 35 osób	600
Hotel Konstancja 3*, Konstancin Jeziorna	sala 115 m ²	600
	sala 55 m ²	500
	sala 35 m ²	300
Hotel Galicja 1*, Ulanów	sala oliwkowa, 50 osób	300
	sala zielona, 90 osób	300
	sala widokowa, 200 osób	600

Źródło: opracowanie własne

Usługi SPA w hotelach

Pełna nazwa terminu SPA brzmi „*sanus per aquam*” (łac.). Znaczy to dosłownie: „zdrowy przez wodę”. Obecnie słowo SPA jest powszechnie stosowane i używane na całym świecie. Często jest zamiennikiem kurortu, uzdrowiska, zdrojowiska, centrum odnowy biologicznej. Uogólniając: jest to takie miejsce, w którym można pielęgnować zdrowie i urodę. Zabiegi upiększające, odmładzające, relaksujące są domeną tych placówek. Głównym ich zadaniem jest poprawa samopoczucia, nastroju, stanu cery oraz kondycji fizycznej. SPA oferuje szereg terapii, m.in. hydroterapię czy światłoterapie w różnych postaciach. Są to zajęcia organizowane w wodzie w formie gimnastyki, masażów, kąpieli z dodatkiem różnych minerałów. Obecnie gabinety SPA to kompleksowa odnowa biologiczna, która poza wymienionymi czynnościami świadczy usługi w zakresie makijażu, zabie-

gów odchudzających, wypoczynku w hotelu znajdującym się w malowniczej okolicy.

Epoka hoteli SPA w Polsce rozpoczęła się w roku 1997, kiedy otwarty został pierwszy obiekt tego typu – hotel Eris w uzdrowisku Krynica Zdrój. Jednak za pierwsze prawdziwe hotelowe SPA w Polsce specjaliści uznają to w hotelu Mrongovia w Mragowie, otwarte po remoncie według projektu kanadyjskiego w grudniu 2001 roku, a zrealizowane przez ORBIS S.A.

Pierwsza fala boomu powstawania hoteli SPA w naszym kraju zaowocowała otwieraniem w latach: 2006–2007, hoteli SPA lub też SPA przy istniejących hotelach. Wówczas otworzone zostały między innymi: hotel Masuria, SPA przy hotelu Anders, hotel SPA dr Irena Eris Wzgórza Dylewskie, SPA przy hotelu Nowy Dwór w Świlczy, SPA w hotelu Millenium w Bochni. Kolejny wzrost odnotowano w latach 2008–2009, gdy w całej Polsce otworzyło się kilkanaście kolejnych hoteli SPA.

W roku 2011 wielu właścicieli hoteli i obiektów hotelowych rozważa rozbudowę w najbliższych latach obiektu o zaplecze SPA, a inwestorzy, jeśli zastanawiają się nad budową obiektów hotelowych położonych poza centrami miast – to obowiązkowo z zapleczem SPA.

Tego typu oferta pojawia się nawet w trzygwiazdkowych hotelach klasy średniej.

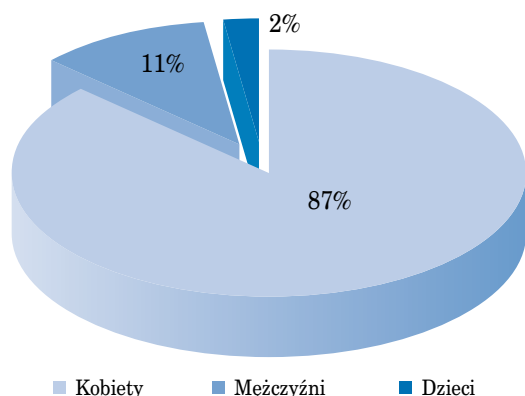
Oferta możliwych zabiegów wykonywanych w hotelowym SPA jest szeroka. Każdy inwestor lub właściciel obiektu hotelowego staje przed pytaniem: jak ukształtować portfel zabiegów, by zagwarantować jak najwyższą rentowność tej działalności? Pytanie to jest istotne także z uwagi na nakłady

inwestycyjne, jakie należy ponieść w związku z wyposażeniem zaplecza SPA. Rozpiętość kosztów wyposażenia jednego gabinetu SPA wahała się bowiem w 2011 roku między 1000 złotych netto (za najprostsze łóżko do masażu, szafkę na akcesoria masażysty i taboret), po kwoty rzędu 50 tys. złotych netto (za jedno, wielofunkcyjne urządzenie SPA).

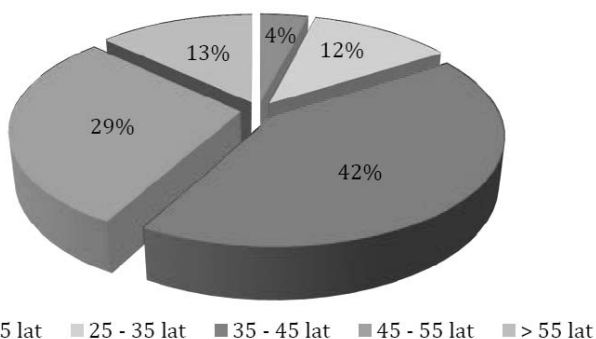
Podstawą do opracowania sondażu były informacje z 14 hoteli SPA, obejmował on okres od 1 stycznia do 31 sierpnia 2011 roku i objął swoim zasięgiem terytorium całej Polski. W sondażu wzięły udział cztero- i trzygwiazdkowe hotele SPA lub hotele z dużym SPA lecz o innej charakterystyce (np. hotele konferencyjne), bez hoteli położonych w centrach dużych miast, czyli prowadzących dzienne SPA. Hotele z dziennymi SPA zostały wyłączone z badania, z uwagi na odmienną charakterystykę produktową oraz inny profil klientów. Poniższe wyniki pochodzą z 26 hoteli SPA lub z samych SPA w Polsce.



Segmentacja klientów hotelowych SPA z uwagi na płeć:



Segmentacja klientów – kobiet, z uwagi na wiek:



Źródło: Instytut Hotelarstwa

Podsumowując: głównym klientem krajowych, hotelowych SPA są kobiety w wieku 35–45 lat, wybierające w nich w pierwszej kolejności zabiegi na twarz, a następnie masaże całościowe. Jeżeli w hotelowym SPA pojawia się mężczyzna, bezwzględnie wybiera masaż całościowy a następnie równoważnie: zabieg na twarz lub manicure.

Przykładowe ceny brutto (VAT 23%) usług SPA w wybranych ośrodkach prezentuje tabela obok.

Nieruchomości golfowe

Inwestycje w nieruchomości od dawna uznawane są za bezpieczną lokatę kapitału.

Szczególnie w czasach niepewnej przyszłości ekonomicznej jest to gwarantująca zysk długoterminowa lokata kapitału. Biorąc pod uwagę sektor nieruchomości golfowych, dla których prognozy rynkowe przewidują niezwykle dynamiczny wzrost w ciągu najbliższych lat, wielu inwestorów analizuje

możliwości, które oferują nieruchomości zlokalizowane w sąsiedztwie pól golfowych.

Rozwój nieruchomości golfowych na całym świecie nabiera tempa, jak również sam golf, jako hobby, cieszy się coraz większą popularnością. Trend na zamieszkanie przy polu golfowym powoli dociera również do naszego kraju. Powstają nowe obiekty wraz z towarzyszącymi im projektami rezydencjalnymi. Standard wykończenia inwestycji zlokalizowanych w takim ośrodku spełnia oczekiwania nawet najbardziej wymagających klientów, a towarzysząca infrastruktura zapewnia komfort i bezpieczeństwo. Ośrodki golfowe cieszą się sporym zainteresowaniem, a deweloperzy rozpoczynają realizację kolejnych projektów, uwzględniając w nowych kompleksach coraz to więcej atrakcji: korty tenisowe, duże powierzchnie handlowe, bary, restauracje, hotele czy salony SPA. Według różnych statystyk od 70% do nawet 90% nabywców nieruchomości zlokalizowanych przy polach golfowych nigdy nie uprawiało golfa, a zainteresowanie lokalizacją tego typu wynika z uroków samego pola, prestiżowej okolicy, wielu dodatkowych atrakcji oraz komfortu i bezpieczeństwa, jakie zazwyczaj ośrodek golfowy zapewnia. Często również wystarczającą zachętą jest wysoka stopa zwrotu z danej inwestycji.

Nieruchomości golfowe do niedawna nie istniały na polskim rynku. W chwili obecnej trend na zamieszkanie przy polu golfowym właśnie się rodzi, a kolejne inwestycje tego typu stymulują jego rozwój w perspektywie najbliższych lat. Niektórzy analitycy twierdzą, że zakup nieruchomości zlokalizowanej w sąsiedztwie pola golfowego to doskonała

Obiekt	Usługa	Cena [zł]
Afrodyta Business & Spa 4*, Radziejowice	szczypta luksusu dla dwojga – 4 h	203
	dzień dla mężczyzny – 4 h	345
	kręgosłup w potrzebie – 2 h	204
	piękna przyszła mama – 3 h	315
	express do urody – 5 h	570
	pakiet dla przyszłej mamy – 2 dni	845
	weekend z madame Ella Bache – 2 dni	931
	program weekendowy – 2 dni	780
	aktywne odchudzanie 6 dni, pokój 2 os.	1673
	aktywne odchudzanie 6 dni, pokój 1 os.	1973
	aktywne medi spa 6 dni, pokój 2 os.	1637
	aktywne medi spa 6 dni, pokój 1 os.	1994
	Młyn Klekotki Resort & SPA	Zastrzyk Relaksu 4 dni, 3 noclegi
Babski Weekend 3 dni, 2 noce, pok. 1 os.		990
Babski Weekend 3 dni, 2 noce, pok. 2 os.		790
Pielęgnacja Bliskości 3 dni, 2 noce		850
Basen Warszawianka	masaż z olejkami eterycznymi	80
	masaż leczniczy	65
	GUAM – cały zabieg	105
	masaż kamieniami	135
Akademia Hatha-Yogi, Warszawa	karnet open na 7 dni	250
	karnet 2 razy w tygodniu	150

Źródło: opracowanie własne



inwestycja, oferująca nawet trzykrotną stopę zwrotu poniesionych nakładów. Atrakcyjność polskich nieruchomości golfowych potęguje dodatkowo fakt, iż ośrodki golfowe dopiero powstają, a cena domu czy apartamentu na jego terenie jest stosunkowo niska, a osiągnie pełną wartość dopiero za kilka lat, po zakończeniu kompleksowej realizacji inwestycji.

Badanie „Luksus w czasie kryzysu” przeprowadzone przez Grupę IQS na zlecenie GolfProperties.pl, firmy konsultingowej działającej w zakresie inwestycji i obrotu na rynku nieruchomości golfowych, na grupie Polaków należących do najwyższego progu podatkowego, wskazuje, iż przeszło 1/3 zamożnych Polaków sądzi, że nieruchomości przy polach golfowych to świetna lokata kapitału, a 35% uważa, że w krótkim czasie ten typ nieruchomości ma szansę zbudowania sobie wysokiego prestiżu. Blisko 50% zamożnych Polaków wychodzi z założenia, że nieruchomości przy polach golfowych to temat interesujący, którym warto się zainteresować.

Domy i apartamenty usytuowane przy polach golfowych mogą być też przedmiotem najmu w okresie, gdy właściciel z nich nie korzysta.

Tego typu rynek rozwinął się w trzech najbardziej atrakcyjnych turystycznie lokalizacjach, tj. nad morzem, w górach i na Mazurach. Nadmorskie inwestycje apartamentowe realizowane są m.in. w Kołobrzegu, Władysławowie lub Świnoujściu. Apartamenty wakacyjne oferowane są również w najbardziej prestiżowych projektach deweloperskich Trójmiasta, zlokalizowanych bezpośrednio wzdłuż wybrzeża. Zauważalna jest tendencja tworzenia inwestycji apartamentowych, gdzie łączone ze sobą są części: mieszkalna oraz hotelowa. Do dyspozycji mieszkańców są: basen, fitness oraz SPA. Drugą lokalizacją inwestycji apartamentowych jest południowa część Polski – góry. Główny ośrodek turystyczny w regionie to Zakopane, skupia on większość inwestycji realizowanych w górskich kurortach. Ze względu na dużą konkurencję na tamtejszym rynku i wysokie ceny, znaczenie Zakopanego słabnie na korzyść mniejszych kurortów – Wisły, Karpacza i Szklarskiej Poręby. W najmniejszym stopniu rynek apartamentów wakacyjnych rozwinięty jest na Mazurach. Jedną z przyczyn takiego stanu rzeczy jest najmniej zachęcająca długość sezonu turystycznego w regionie.

Inwestującym na tego typu rynku najczęściej zależy na osiągnięciu dwóch celów jednocześnie. Pierwszym jest możliwość spędzania urlopów i weekendów poza miejscem zamieszkania bez konieczności planowania miejsca pobytu, drugim zaś jest odnoszenie korzyści finansowych z tytułu wynajmu apartamentu podczas nieobecności właściciela. Wynajem nieruchomości jest dużo mniej ryzykowny niż zakup z nastawieniem na późniejszą sprzedaż z zyskiem, może być więc źródłem regularnych przychodów. Wynajmem często zajmują się wyspecjalizowani operatorzy, którzy oprócz wynajmowania lokalu gościom, odpowiadają też za promocję oferty oraz reklamę miejsca.

Część deweloperów gwarantuje inwestorom stałą miesięczną kwotę przez z góry określony czas. W modelu tym zysk właściciela oraz dewelopera (bądź wynajętej przez nie-

go firmy specjalizującej się w takim wynajmie) zależy od wpływów z najmu. Deweloper ustala jedynie odsetek przychodów, jaki przysługuje mu w ramach zapłaty za usługę. Rozwiązanie to jest z reguły bardziej opłacalne dla inwestorów, co jest swego rodzaju premią za ryzyko. Według specjalistów z firm sprzedających apartamenty, zwrot kosztu zakupu nieruchomości trwa w ten sposób kilkanaście lat.

Poniżej przedstawione zostaną ważniejsze inwestycje „golfowe” w Polsce wraz z ofertą adresowaną do inwestorów indywidualnych.

Osiedle Toya Golf & Country Club

Położone 9 km od centrum Wrocławia, na polu golfowym Toya Golf & Country Club Wrocław w Krzyżanowicach (wyjazd w kierunku Poznania). Otoczone zielenią pola golfowego tereny przeznaczone pod domy zajmują powierzchnię 15 hektarów. Zaplanowana jest budowa 131 domów jednorodzinnych wolnostojących, podzielonych na 6 typów zróżnicowanych ze względu na metraż i bryłę budynku. Inwestor wybuduje także 28 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i 20 willi miejskich. Powierzchnia apartamentów będzie się wahać w granicach od 40 do 120 m², w cenie od 5800 zł/m² powierzchni użytkowej. Ceny domów jednorodzinnych kształtują się w przedziale od 4700 zł/m².

Sobienie Królewskie Golf & Country Club

W trakcie realizacji jest projekt Sobienie Królewskie Golf & Country Club. To luksusowe osiedle wolnostojących domów jednorodzinnych, położone tuż przy 18-dolkowym polu golfowym, korty tenisowe, ośrodek SPA, hotel w XIX-wiecznym pałacyku oraz lotnisko dla samolotów turystycznych – to wszystko powstanie w odległości zaledwie 30 km od centrum Warszawy. W planie jest ponad 80 domów jednorodzinnych typu bungalowów o powierzchni 217 m² i 258 m² spełniających wymogi zarówno domów letniskowych, jak i miejsc całorocznego pobytu. Dodatkowo deweloper wybuduje 190 apartamentów o powierzchni od 50 m² w oferowanej cenie – 6500 zł brutto za 1 m² powierzchni użytkowej.

Kraków Valley Golf & Country Club

Valley Golf Village to kompleks nowoczesnych kameralnych budynków, w skład którego wchodzi 166 ekskluzywnych apartamentów o pow. od 52,5 m² do 140 m², każdy z podziemnym garażem i słonecznym tarasem widokowym. Komfort i prywatność domowego ogniska to koncepcja domu oferowana przez Valley Golf Village. Nieruchomości zapewniają zwrot na odpowiednim poziomie z gwarancją wzrostu wartości, prestiż oraz możliwość wynajmu. Oferowane ceny są na poziomie od 6400 zł/m².

Olsztyn Mazury Golf & Country Club

Osiedle domów jednorodzinnych powstaje przy polu golfowym Mazury Golf & Country Club w Naterkach koło Olsztyna. Na terenie inwestycji powstaje 28 domów wolnostojących w sześciu wersjach. Powierzchnia domów wynosi 203 do



240 m². Każdy z nich ma cztery sypialnie i dwie łazienki. Oferowane ceny domów kształtują się na poziomie 3800–4200 zł/m² powierzchni użytkowej budynku.

Elbląg – Sand Valley

Inwestycja mieszkaniowa powstaje przy polu Sand Valley pod Elblągiem. W budynku klubowym zaprojektowano trzynaście dwupoziomowych apartamentów o powierzchni od 58 do 130 m² z tarasem i widokiem na pole golfowe. Na terenach wokół pola powstaje kilkadziesiąt domów o powierzchni od 117 do 160 m², z dwoma (dom wakacyjny) lub czterema sypialniami (dom całoroczny). Ceny od 3000 zł/m². Inwestor oferuje trzy indywidualne pakiety wykończenia i wyposażenia domów: skandynawski, współczesny i klasyczny.

Zakończenie

Opracowanie zostało zainspirowane wizytą autora na Targach Regionów i Produktów Turystycznych „Tour Salon 2012” odbywających się corocznie w Poznaniu.

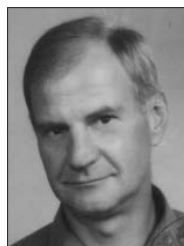
Przeprowadzona w artykule analiza rynku nie jest kompletna, chociażby ze względu na ograniczoną objętość opracowania.

Autor ma jednak nadzieję, że podane w artykule informacje okażą się choć w części przydatne rzeczoznawcom majątkowym przy sporządzaniu operatów szacunkowych dotyczących nieruchomości turystycznych w Polsce.

Literatura

1. *Praca zbiorowa pod redakcją Hanny Górskiej-Warsewicz i Ewy Śwital, Funkcjonowanie przedsiębiorstwa hotelarskiego, Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2009.*

2. *Marta Sidorkiewicz, Turystyka Biznesowa, Difin 2011.*
3. *Paweł Chlipała, Tworzenie wartości dla klienta na rynku usług turystycznych, Kraków 2011.*
4. *Główny Urząd Statystyczny, Wykorzystanie bazy noclegowej zbiorowego zakwaterowania w 2011 roku, Materiał na konferencję prasową w dniu 26.03.2012 r.*
5. *Główny Urząd Statystyczny, Baza noclegowa1 wg stanu w dniu 31 lipca oraz jej wykorzystanie w I półroczu 2012 roku, Materiał na konferencję prasową w dniu 25.09.2012 r.*
6. *Dariusz Seges, Inwestycje w zielony luksus.*
7. *ProfitRoom, Ogólnopolskie badanie rynku usług hotelarskich, Raport 2012.*
8. *Jacek Piasta, Hotelarstwo w Polsce 2011÷2015, Instytut Hotelarstwa 2011.*
9. *Jacek Piasta, SPA w hotelach, Instytut Hotelarstwa 2011.*
10. *Horwath HTL, Przemysł spotkań w Warszawie, Raport 2012.*
11. *Horwath HTL, Hotel Polska, Raport 2012.*
12. *Emmerson.pl.*
13. *Raport KPMG, The Value of Golf to Europe, the Middle East and Africa.*
14. *<http://www.e-hotelarstwo.com>.*
15. *Publikacje prasowe i internetowe dotyczące rynku usług turystycznych.*
16. *Materiały pochodzące z Targów Regionów i Produktów Turystycznych, Poznań „Tour Salon 2012”.*



mgr Grzegorz Szaraniec jest rzeczoznawcą majątkowym, biegłym sądowym, absolwentem Wydziału Matematyki Teoretycznej Uniwersytetu Warszawskiego.

Recenzja prof. Mieczysław Prystupa.

GOODWILL A SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA

Katarzyna Szumowska

Impulsem do przeprowadzenia badań z wykorzystaniem metody analizy i krytyki piśmiennictwa była potrzeba bardziej wnikliwego spojrzenia na problem *goodwill* z perspektywy sprawozdawczości finansowej.¹ Chęć ta pojawiła się jako reakcja na artykuł przedstawiony przez Łukasza Wróbla na łamach portalu e-gospodarka: „Jak General Motors podniósł wartość firmy²”. Autor zauważa, że (...) „wartość firmy» General Motors 30 czerwca 2010 r. wynosiła 30,2 mld USD i,

biorąc pod uwagę pozycję spółki na globalnym rynku, nie było by to szczególnie intrygujące, gdyby nie fakt, że jeszcze rok temu wartość tej pozycji wynosiła zero.”

Goodwill budzi wiele kontrowersji, zwłaszcza w dobie kryzysu, kiedy rynkowa walka o inwestora jest jeszcze bardziej zaciekle niż w „zwykłych czasach”. Analizując historię *goodwill* można wysnuć wniosek, że przyczyną zaistniałych sporów jest nie tylko istota samego pojęcia, ale również, a może nawet

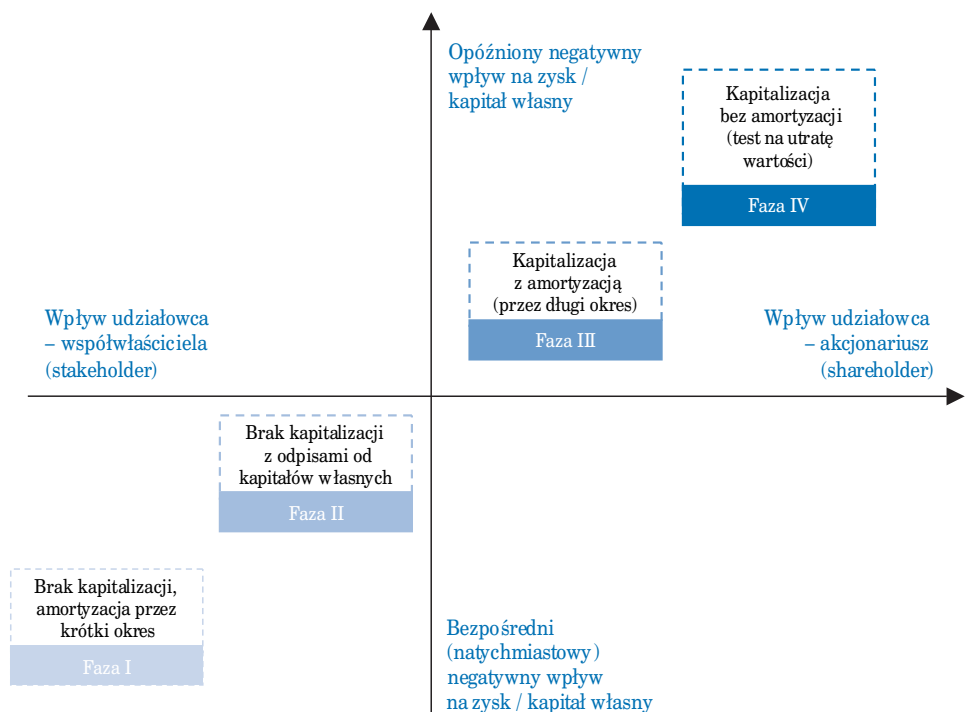
przede wszystkim natura ludzka. Pierwsze ekonomiczne zastosowanie określenia „*goodwill*” datuje się na drugą połowę XVI w. Od tego momentu aż do końca XIX w. termin stopniowo zyskiwał coraz większą aprobatę świata biznesu. Natomiast, na przełomie XIX i XX w. nastąpił swoisty „zwrot”. Sztuczne zwiększanie wartości przypisywanej *goodwill* sprawiło, że mogła być zarówno środkiem wykorzystywanym do ukrycia spadku wartości przedsiębiorstwa w sytuacji niekorzystnych okresów rozliczeniowych, jak i źródłem nieuczciwego zysku przedsiębiorcy, który zachęcał spółkę do przejęcia jego biznesu. Gospodarcza historia przełomu wieków dostarcza wielu przykładów takich manipulacji. Co więcej, brak ugruntowanych zasad wyceny znacznie utrudniał zapobieganie takim manipulacjom. Stąd, jak podaje Carsberg B. (1966), niektórzy ówczesni autorzy zaczęli podejrzliwie odnosić się do *goodwill* jako składnika aktywów ujmowanego w księgach rachunkowych. Pojawiająca się niepewność w dużym stopniu osłabiła powszechne niegdyś poważanie. W efekcie, coraz częściej *goodwill* opisywano jako wartość nienamacalną, nieuchwytną, niematerialną, a nawet błahą lub bez znaczenia (Carsberg 1966).

Dążąc do wypracowania wiarygodnej metody pomiaru, która ograniczyłaby liczne nadużycia, autorzy prezentowali różnorodne poglądy, z których wiele znajduje zwolenników, również współcześnie. Pierwszą pracą, w której niezwykle szczegółowo podjęto kwestię wyceny *goodwill* było opracowanie przedstawione w 1891 r. przez szkockiego biegłego rewidenta F. More'a. W skrócie, autor uważał, że jeżeli przedsiębiorstwo podwoiło kwotę zysku po potrąceniu wymaganego zwrotu z aktywów rzeczowych netto, to normalnie wartość *goodwill* powinna być mniejsza niż podwojona. Z kolei L. Dicksee, autor pierwszej książki w całości poświęconej tematowi *goodwill* (1987), podkreślał niebezpieczeństwo wynikające z włączenia *goodwill* do rocznego sprawozdania finansowego spółki. Uważał, że o ile to możliwe, *goodwill* powinna zostać wyłączona z ksiąg, a w przeciwnym razie – jak najszybciej odpisana. Tymczasem, E. Gutrie (1898) wyjaśniał jak dostosować zysk netto firmy tak, by stanowił odpowiednią podstawę wyceny *goodwill*. H. Hatfield (1909), który rozpatrywał *goodwill* jako sztandarowy przykład aktywów niematerialnych, wyrażał pogląd, że korzyści wynikające z *goodwill* prawdopodobnie nie będą trwałe w nieskończoność, a zatem nabywca pozyskuje jedynie niepewną rentę roczną. Nieznany

Amerikanin piszący w 1913 r. dla „The Accountant” zwrócił uwagę, że zazwyczaj wartość biznesu tkwi w przewidywanych przyszłych przychodach generowanych przez dany podmiot. Twierdził również, że nie jest możliwe przedstawienie poprawnego podziału wartości przedsiębiorstwa pomiędzy pojedyncze składniki aktywów. Odmienne stanowisko prezentował P. Leake (1914), który starał się określić wartość przedsiębiorstwa jako sumę wartości poszczególnych aktywów, w tym odrębnie wycenionej *goodwill* (Carsberg 1966).

Przytoczone przykłady dowodzą funkcjonowania w literaturze przedmiotu z okresu XIX i początków XX w. wielu, często wzajemnie sprzecznych, podejść do szeroko rozumianej kategorii *goodwill*. Chociaż próby wypracowania powszechnie akceptowanych standaryzowanych procedur wyceny miały miejsce blisko ponad sto lat temu (The New York Method, 1906), to podobnie jak wówczas, tak współcześnie współistnieją odmienne względem siebie rozwiązania. Y. Ding, J. Richard, H. Stolowy (2008) opierając się na przykładzie Francji, Niemiec, Wielkiej Brytanii oraz USA wyróżnili cztery historyczne fazy rozliczania *goodwill* (rysunek 1). Co istotne, każdy z badanych krajów przeszedł przez te same fazy, ale w różnym czasie. Autorzy wyróżnione etapy powiązali z odmienną w poszczególnych okresach siłą oddziaływania udziałowców – właścicieli (stakeholder³) bądź udziałowców – akcjonariuszy (shareholder), która dodatkowo w zróżnicowany sposób kształtowała się na politycznej mapie świata (Carsberg 1966; Ding, Richard, Stolowy 2008).

Rys. 1. Model stakeholder/shareholder, teoria bilansu i rozliczania goodwill



Źródło: Ding Y., Richard J., Stolowy H. 2008. Towards an understanding of the phases of goodwill accounting in four Western capitalist countries: From stakeholder model to shareholder model. *Accounting, Organizations and Society*, Vol 33 (2008), 727.



W pierwszej fazie, nazywanej statyczną bądź etapem nieuznania („the static phase”, „non-recognition phase”), nie istniał powszechnie akceptowany standard rozliczania omawianej kategorii. Dominował natomiast pogląd, że *goodwill* nie stanowi „prawdziwego” składnika aktywów, w związku z czym powinna zostać rozliczona natychmiast, a jeżeli nie jest to możliwe – odpisana jak najszybciej. W Niemczech, gdzie ustawodawstwo pozostawało pod silnym wpływem napoleońskich prawników przyjęto, że dana pozycja czy rzecz nie może być uznana za aktywa dopóki, dopóty nie można określić jej indywidualnej wartości rynkowej w przypadku, gdy dane przedsiębiorstwo przestaje istnieć. W efekcie, wiele składników niematerialnych, w tym szczególnie *goodwill*, której nie można oddzielić od przedsiębiorstwa, miało być rozliczane natychmiast. Zwyczajowo przyjmowano pięcioletni okres amortyzacji. Co więcej, popularny był także pogląd, że w momencie bankructwa firmy *goodwill* nie niesie z sobą jakiegokolwiek wartości.

Druga, tzw. osłabiona faza statyczna („the weakened static phase”) wystąpiła we wszystkich analizowanych krajach z wyjątkiem Francji, w której nie istniała odrębność prawa obrachunkowego oraz prawa podatkowego. Dominującym rozwiązaniem praktykowanym w tym okresie było rozliczanie *goodwill* w formie odpisów od kapitałów własnych. Metoda ta łączyła podstawowe podejście statyczne, *goodwill* nie była zaliczana do aktywów, z możliwością dystrybucji dywidendy opartej na zysku bieżącym. Zdaniem Y. Ding, J. Richard, H. Stolowy (2008) było to podejście bardziej wygodne od poprzedniego. Autorzy wyraźnie zaznaczyli, że nie miało ono na celu uznania *goodwill* za aktywa, ale „łagodne, łagodne” „ulatnianie się” teże wartości ze sprawozdania. Niemniej, amerykański kryzys gospodarczy z 1929 r. wzmocnił pozycję przeciwników ujmowania *goodwill* w księgach dając im argument, że jest to element „niestabilny, a wręcz niepożądany”. We Francji, jak już wspomniano, faza druga przebiegała inaczej. Administracja podatkowa, w instrukcji z 30.03.1918 r. zniósła systematyczną amortyzację *goodwill*. Dążąc do zagwarantowania przychodów z podatku dochodowego, francuski system podatkowy zaczął funkcjonować niczym „zorientowany krótkoterminowo inwestor”, który zobowiązuje firmy do maksymalizacji bieżących dochodów. W tzw. podejściu fiskalnym (the fiscal approach) *goodwill* stanowi aktywa przedsiębiorstwa, nie może być systematycznie amortyzowana, za to w wyjątkowych okolicznościach może ulec zmniejszeniu. Z wyjątkiem pewnych zmian w latach 1918–1928, podejście podatkowe funkcjonowało we Francji od roku 1928 do czasów współczesnych w niemal niezmiennym kształcie.

Trzeci, dynamiczny etap (the dynamic phase) najwcześniej rozpoczął się w USA, skąd rozprzestrzenił się na pozostałe kraje. Właściwie przyczyny, które zadecydowały o stopniowym odchodzeniu od drugiego podejścia nie są do końca jasne, choć wiadomo, że wynikały z ówczesnej sytuacji gospodarczej, tj. wysokiej inflacji oraz fali fuzji w latach 70. XX wieku. Najwyraźniej starano się uniknąć eliminacji rezerw, które były przydatne w dystrybucji dywidendy, ograniczyć nagły wpływ *goodwill* na rezerwy oraz uniemożliwić pogorszenie sytuacji

przedsiębiorstwa na płaszczyźnie finansowej. Metoda rozliczania oparta na kapitalizacji i amortyzacji *goodwill* w długim okresie zaczęła dominować w USA w latach 60. i 70. XX wieku, tj. w okresie, gdy rynek pozostawał w spowolnieniu, a ochrona wierzyciela nie była już niepokojem państwa.

W 2001 r. amerykańska Rada Standardów Rachunkowości Finansowej (Financial Accounting Standards Board – FASB) opublikowała „Statement of Financial Accounting Standards (SFAS) No. 142: Goodwill and other intangible assets”, w którym obwieszczono koniec systematycznej amortyzacji *goodwill* na rzecz nowego, aktualnego rozwiązania. Mianowicie, utratę wartości *goodwill* oparto na szacowaniu przyszłych przepływów pieniężnych. **Obecna, czwarta faza** stanowi efekt umacniania się w gospodarce światowej podejścia finansowego, a w konsekwencji umacniania się orientacji na zysk krótkoterminowy. Stosowanie kapitalizacji *goodwill* bez możliwości amortyzacji, a wzbogaconej o testy na utratę wartości, jak podają Y. Ding, J. Richard, H. Stolowy (2008), przez niektórych uznawane jest za podejście „optymalne”, ponieważ (...) „umożliwia przedsiębiorstwu lepsze zarządzanie jego wynikami, a na poziomie makroekonomicznym w ciągu życia jednostki zwiększa sumę aktywów, bez zmniejszenia sumy wyników” (Ding, Richard, Stolowy 2008).

Przedstawione czasowe oraz przestrzenne różnice dotyczące kwestii słuszności ujmowania *goodwill* w sprawozdaniach oraz ewentualnego sposobu takiego przedstawienia, w dobie globalizacji jeszcze silniej niż kiedyś oddziałują na rozwiązania krajowe. Przedsiębiorstwa działające na otwartym rynku przyjmują określone międzynarodowe lub zagraniczne standardy, co jednak nie zwalnia ich z konieczności respektowania „rodzimych” przepisów prawa, które, jak dowodzi przykład Polski, mogą być sprzeczne względem siebie. Co więcej, niezgodności mogą wystąpić między poszczególnymi regulacjami danego kraju⁴. Istotne różnice dotyczą m.in. kwestii definiowania aktywów niematerialnych, ich klasyfikacji, uznawania bądź amortyzacji. Porównanie rozwiązań polskich, brytyjskich, amerykańskich oraz międzynarodowych przedstawiono w tabeli 1 na str. 22–23 (Bąk 2009; Jarugowa, Fijałkowska 2002; Ziętkowska 2005).

Wybór metody rozliczania jest niezwykle istotny, ponieważ określa konkretną wartość *goodwill*, która, jak podaje B. Dharan (2009), znajduje swoje odbicie w różnych (...) „wskaźnikach finansowych stosowanych w umowach kredytowych a także w miarach wykorzystywanych przez analityków finansowych do oceny ryzyka i stopy zwrotu”. Poza tym, badania dowodzą, że poszczególne branże odmiennie reagują na informacje dotyczące *goodwill*. Zjawisko to silnie uwidacznia się w przypadku informacji o utracie wartości. Fakt ten w swoich badaniach potwierdzili H. Kiyamaz, R. Marchesini i R. Hodgins (2008), którzy stwierdzili, że niektóre sektory na informacje o odpisach wartości *goodwill* reagują pozytywnie, podczas gdy inne – negatywnie. Z drugiej strony, wyniki badań W. Xu, A. Anandarajan oraz A. Curatola (2011) sugerują, że utrata wartości jest generalnie postrzegana jako informacja istotna, niemniej sygnał przekazywany przez



przedsiębiorstwo jest „*moderowany*” przez jego zyskowność. W przypadku dochodowych jednostek inwestorzy postrzegają utratę wartości firmy negatywnie, natomiast w przypadku przedsiębiorstw generujących straty, negatywny sygnał zostaje wyciszony. Wyniki badań przeprowadzonych na próbie kanadyjskich przedsiębiorstw (Lapointe-Antunes i in. 2009) wskazują na istnienie ujemnego związku pomiędzy wykazywaną w sprawozdaniu utratą wartości *goodwill* a ceną akcji przedsiębiorstwa. Stąd wniosek, że inwestorzy traktują odpis z tytułu utraty wartości jako na tyle niezawodny pomiar, by włączyć go w proces wyceny. Co więcej, okazało się, że w trakcie wyceny inwestorzy ujawnianym odpisom przypisują wagi wyższe, niż należałoby przyjąć ze względu na oczekiwaną stratę. W ślad za M. Bąk (2009) warto również podkreślić, że „*Proces amortyzacji przebiega w każdym (małym i dużym) przedsiębiorstwie, natomiast test na utratę wartości aktywów dotyczy tylko dużych przedsiębiorstw (osób prawnych)*”. (Bąk 2009; Dharan 2009; Kiyamaz i in. 2008; Lapointe-Antunes i in. 2009; Tollington 2006; Xu i in. 2011).

Zdaniem G. Michalczuk (2007), (...) „*sprawozdania finansowe będące produktem finalnym rachunkowości nie odzwierciedlają w pełni potencjału strategicznego jednostki*”. Brak jednomyślności w zakresie ujmowania i wyceny *goodwill* ujawnia się nie tylko na gruncie rozważań teoretycznych, ale poprzez standardy, które zdaniem M. Wójcik-Jurkiewicz (2009) wręcz zastępują podstawy teoretyczne, znajduje swój wyraz praktyczny. Chociaż rachunkowość finansowa, niezależnie od ustalonych standardów, opiera się na nadrzędnych zasadach⁵, których stosowanie ma zapewnić dostarczenie (...) „*wiarygodnych informacji o sytuacji finansowej, wynikach działalności i zmianach sytuacji finansowej jednostki gospodarczej, które byłyby użyteczne dla szerokiego grona użytkowników*”, to współczesne dokonania pozostają dalekie od ideału. Przede wszystkim, problem tkwi w możliwości ujęcia w księgach i prezentacji w sprawozdaniach finansowych składników niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie, co w przypadku *goodwill* oznacza wewnętrznie generowaną wartość. Jak podkreśla C. Kotyla (2009), chodzi przede wszystkim o sprawozdania tych jednostek, które wygenerowały dane składniki, a nie o (...) „*księgi i sprawozdania tych podmiotów, które te składniki nabyły. W przypadku bowiem nabycia (...), nabywca ma podstawy w aktualnym prawie bilansowym do ich [przynajmniej częściowego] ujęcia w księgach i prezentacji w sprawozdaniu finansowym*”. W związku z powyższym, definicje przedstawiane w regulacjach rachunkowości zawężają zakres badań jedynie do „*tworu powstającego w momencie nabycia przedsiębiorstwa lub zorganizowanej jego części*” (Kasiewicz i in. 2006; Kotyla 2009; Marcinkowska 2008; Michalczuk 2007; Sawicka 2009; Świdarska 2008; Wójcik-Jurkiewicz 2009).

Bez wątplenia kluczowe założenia schematu raportowania o składnikach niematerialnych pozostają sprzeczne ze standardami rachunkowości finansowej, ponieważ wymagają ujęcia *ex ante* oraz często wykorzystują trudne do wyceny pieniężnej informacje o charakterze jakościowym. Problem ten nie

omija *goodwill*, obejmującej ogół niematerialnych elementów kształtujących różnicę między całkowitą wartością przedsiębiorstwa a jego wartością finansową, a tym samym zapełniającej lukę pomiędzy wartością rynkową biznesu a prezentacją podmiotu w tradycyjnej sprawozdawczości finansowej. Pojawiające się podstawy teoretyczne raportowania o składnikach niematerialnych, tj. teoria uwiarygodnienia (legitimacy theory), teoria udziałowców (stakeholders theory) bądź teoria sygnalizowania i użyteczności decyzyjnej, skłaniają organizacje środowiskowe, akademickie, a także doradców jak i same przedsiębiorstwa do wysuwania propozycji nowej sprawozdawczości. „*Sprawozdawczość wartości*” uzupełnia tradycyjny bilans o tzw. „*bilans zasobów niematerialnych*”, który nie podlega powszechnie wypracowanym schematom lub rozpowszechnionym wytycznym, natomiast może pokazywać informacje o zdolnościach przedsiębiorstwa do generowania przezeń wartości albo informacje o jego pozycji konkurencyjnej. Z uwagi na brak konsensusu co do charakteru takiego sprawozdania wyodrębnia się zasadniczo trzy dominujące podejścia:

- 1) **zachowanie formuły bilansu księgowego**, co w konsekwencji oznacza zestawienie wartości wszystkich zasobów niematerialnych,
- 2) **odejście od jednostronnej (finansowej) formuły opisu i zastąpienie jej zestawieniem o charakterze liczbowym**, jednak bez ograniczania się wyłącznie do ujęcia monetarnego,
- 3) **zastąpienie zestawień liczbowych bądź uzupełnienie ich opisem najistotniejszych zagadnień**.

Inicjatywy polegających na stworzeniu odrębnych raportów jest bardzo dużo (m. in. Nawigator Skanii, Monitor aktywów niematerialnych, duńskie sprawozdanie o kapitale intelektualnym, platforma wartości, wielowymiarowe karty wyników), co zdaniem M. Marcinkowskiej (2008) powoduje, że (...) „*przekazywane informacje są nieporównywalne, a często niezrozumiałe lub niewiarygodne dla odbiorców*”. Świdarska G. (2008) dodaje, że dopiero włączenie odrębnych raportów do obligatoryjnej sprawozdawczości może zmienić istniejący stan rzeczy, ponieważ wówczas to dodatkowe informacje będą podlegać weryfikacji audytora (Kasiewicz i in. 2006; Marcinkowska 2006; Marcinkowska 2008; Śledzik 2008, Świdarska 2008; Wallas-Trębacz 2007).

Mimo, że rozważania nad *goodwill* z punktu widzenia rachunkowości trawają już ponad sto lat wciąż nie udało się wypracować jednego, uniwersalnego standardu regulującego ogół zagadnień związanych z tym „*najbardziej niematerialnym spośród niematerialnych aktywów*”. Analizując zakres historyczny oraz przestrzenny prowadzonych badań oraz skalę ich zróżnicowania trudno przypuszczać czy, i ewentualnie kiedy, uda się wypracować wspólne stanowisko w tej sprawie. Póki co, jak zauważyli G. Libertore i F. Mazzi (2010) „*Informacje dotyczące goodwill postrzegane są jako rodzaj dzwonnika alarmowego, który uświadamia, że może zaistnieć potrzeba zmiany oceny i opinii na temat danej firmy*” (Libertore, Mazzi 2010; Marcinkowska 2006).

Tabela 1. Porównanie wybranych standardów dotyczących aktywów niematerialnych

FRS 10 Goodwill i aktywa niematerialne	SFAS 142 „Goodwill i inne aktywa niematerialne”, SFAS 141 „Połączenia jednostek gospodarczych”	MSR 22 „Połączenie jednostek gospodarczych” ⁶ , MSR 38 „Aktywa niematerialne”	Polska ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r.
1	2	3	4
<p>Nie-finansowe trwałe aktywa, które nie posiadają postaci fizycznej, ale są rozpoznawane i podlegają kontroli zwyczajowej lub na mocy przepisów prawa.</p>	<p>SFAS 141 Określa aktywa niematerialne, jako aktywa, które nie posiadają fizycznej postaci. W definicji aktywów niematerialnych celowo ominięto goodwill, która jest rejestrowana jako oddzielny składnik aktywów.</p>	<p>MSR 22 Wartość firmy (goodwill) – wszelkie nadwyżki ceny nabycia nad wartością udziału jednostki przejmującej w ustalonych na dzień transakcji wymiany wartościach godziwych możliwych do zidentyfikowania, przejętych aktywów i zobowiązań powinny zostać uznane za goodwill i ujęte w sprawozdaniu jako składnik aktywów.</p> <p>MSR 38 Możliwe do zidentyfikowania, niepieniężne składniki aktywów, mniemające postaci fizycznej, będące w posiadaniu jednostki gospodarczej w celu wykorzystania w produkcji lub dostarczaniu dóbr lub świadczeniu usług, lub w celu oddania do odpłatnego użytkowania osobom trzecim, lub w celach związanych z działalnością administracyjną jednostki.</p>	<p>W ustawie mówi się o „wartościach niematerialnych i prawnych”, definiowanych jako nabyte przez jednostkę, zliczane do aktywów trwałych prawa majątkowe nadające się do gospodarczego wykorzystania, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, przeznaczone do używania na potrzeby jednostki. Zalicza się tu również goodwill określana jako „wartość firmy” oraz koszty zakończonych prac rozwojowych.</p>
<p>Kategoria aktywów niematerialnych, posiadających podobną naturę, funkcję lub wykorzystanie w biznesie, np. licencje, patenty, prawa autorskie, znak firmy.</p>	<p>Zalicza się tu np.: znaki i nazwy handlowe, znaki usługowe, stroje firmowe, nazwy domen internetowych, listy klientów, portfele zamówień, kontakty z klientami, tajemnice handlowe, umowy najmu, patenty, prawa własności intelektualnej, oprogramowanie, bazy danych.</p>	<p>MSR 38 Wydatki lub zaciąganie zobowiązań, nabycie, rozwój lub ulepszenie zasobów niematerialnych takich jak wiedza naukowa i techniczna, wzór, wprowadzenie nowych procesów lub systemów, licencje, własność intelektualna, wiedza o rynku i znak firmy.</p>	<p>Zalicza się tu np.: autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje, koncesje a także prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów zdobniczych, wartość stanowiącą równowartość know-how – o przewidywanym okresie użycia dłuższym niż rok, wartość firmy, koszty zakończonych prac rozwojowych.</p>
<p>Klasyfikacja aktywów niematerialnych</p>			



	1	2	3	4
Uznawanie	Aktywa niematerialne mogą być kapitalizowane tylko wtedy, gdy możliwe jest określenie ich wartości rynkowej.	Składnik wartości niematerialnych ujmuje się jako składnik aktywów, z wyjątkiem goodwill, jeżeli wynika z umowy albo z aktów prawa (patenty, znaki towarowe lub prawa autorskie), lub jeżeli można go sprzedać, przekazać, objąć licencją, wynająć bądź wymienić indywidualnie albo w połączeniu z odnośną umową, składnikiem aktywów lub zobowiązaniem. SFAS 141 wymaga, aby jednostka przejmująca ujawniła wszystkie nabyte aktywa oraz wszystkie przejęte zobowiązania, w tym pakiety mniejszościowe, w ich wartości godziwej na dzień przejęcia.	Składniki wartości niematerialnych należy ująć w sprawozdaniu wtedy i tylko wtedy, gdy: jest prawdopodobne, że jednostka gospodarcza osiągnie przyszłe korzyści ekonomiczne, które można przyporządkować danemu składnikowi aktywów oraz można wiarygodnie ustalić koszt (cenę nabycia lub koszt wytworzenia) danego składnika aktywów. MSR 38 określa, że wytworzona przez jednostkę we własnym zakresie wartość firmy, znak towarowy lub znak firmowy, tytuły czasopism, tytuły wydawnicze, wykazy odbiorców i pozycje o podobnym charakterze nie powinny być ujmowane jako aktywa.	Tak, jak w przypadku innych aktywów, gdy spełnia warunek, że jest kontrolowanym przez jednostkę zasobem majątkowym o wiarygodnie określonej wartości, powstającym w wyniku przeszłych zdarzeń, które w ocenie kierownika jednostki spowodują w przyszłości wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych.
Amortyzacja	Jeśli możliwe jest określenie długości użytkowania ekonomicznego danego składnika aktywów niematerialnych, powinien on być amortyzowany przez ten okres, natomiast gdy nie można określić długości jego użytkowania nie podlega on amortyzacji.	Chociaż goodwill wciąż jest uznawana za składnik aktywów, to nie może być amortyzowana. Zamiast tego, goodwill oraz inne wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania podlegają corocznejemu testowi na utratę wartości. Aktywa te pozostają w księgach firmy, dopóki ich wartość nie zostanie utracona.	MSR 227 Wartość firmy należy amortyzować poprzez obciążenie kosztów w rachunku zysków i strat na przestrzeni okresu jego użytkowania. Przy amortyzacji należy stosować metodę liniową, chyba że inna metoda amortyzacji będzie odpowiednia w danych okolicznościach. Okres ten nie powinien przekraczać 5 lat, chyba że można usprawiedliwić zastosowanie dłuższego okresu, który jednak nie przekroczy 20 lat, począwszy od daty przejęcia. MSR 38 Wartość aktywów niematerialnych podlegających deprecjacji powinna być alokowana systematycznie przez okres ich przewidywanego użytkowania.	Na tych samych zasadach co środki trwałe. Odpisy są dokonywane drogą systematycznego, planowanego rozliczania ich wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji. W przypadku wartości firmy jest to 5 lat, ale w uzasadnionych przypadkach można ten dzień bilansowy jednostka zobowiązana jest dokonać oceny, czy nie nastąpił ubytek wartości aktywów, w tym wartości firmy.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Hayn C., Hughes P. 2006. *Leading Indicators of Goodwill Impairment. Journal of Accounting, Auditing & Finance*, T. 21, nr 3, s. 223-265; Jarugowa A., Fijałkowska J. 2002. *Rachunkowość i zarządzanie kapitałem intelektualnym – koncepcja i praktyka. Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr, Gdańsk*, s. 62-63; Jifri K., Citron D. 2009. *The Value-Relevance of Financial Statement Recognition versus Note Disclosure: Evidence from Goodwill Accounting. European Accounting Review*, T. 18, nr 1, s. 123-140; Tollington T. 2006. *UK goodwill and intangible asset structuration: The FRS10 rule creation cycle. Critical Perspectives on Accounting*, nr 17 (2006), s. 799-826; Ziętkowska I. 2005. *Utrata wartości przez wartość firmy. Prace Naukowe AE we Wrocławiu*, nr 1079, s.367-380. <http://www.cliftoncpa.com/publications/newsletters/KeysToCoop/issues/4/BusCombo.asp> [dostęp: 10.12.2011 r.]



Literatura

1. Bąk M. Charakterystyka procesów dotyczących korygowania wartości firmy – amortyzacja i utrata wartości. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 2009, nr 70, s. 145–162.
2. Carsberg B. *The Contribution of P. D. Leake to the Theory of Goodwill Valuation. Journal of Accounting Research*, 1966, T. 4, nr 1, s. 1–15.
3. Dharan B. *Valuation Issues in the Coming Wave of Goodwill and Asset Impairments. BVUpdate*, 2009, T. 15, nr 4, s. 1–5.
4. Ding Y., Richard J., Stolowy H. *Towards an understanding of the phases of goodwill accounting in four Western capitalist countries: From stakeholder model to shareholder model. Accounting, Organizations and Society*, 2008, nr 33, s. 718–755.
5. Jarugowa A., Fijałkowska J. *Rachunkowość i zarządzanie kapitałem intelektualnym – koncepcja i praktyka. Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr*, 2002, Gdańsk.
6. Kasiewicz S., Rogowski W., Kicińska M. *Kapitał intelektualny – spojrzenie z perspektywy interesariuszy. Oficyna Ekonomiczna*, 2006, Kraków.
7. Kiyamaz H., Marchesini R., Hodgins R. *Market valuation responses to a goodwill: an early direct test of FASB 142. International Journal of Business & Finance Research (IJBFR)*, 2008, T. 2, nr 1, s. 119–127.
8. Kotyla C. *Aktywa niematerialne – propozycja zmian definicji I zakresu ujawniania informacji w sprawozdaniu finansowym. Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości*, 2009, T. 50, nr 106, s. 71–84.
9. Lapointe-Antunes P., Cormier D., Magnan M. *Value relevance and timeliness of transitional goodwill-impairment losses: Evidence from Canada. The International Journal of Accounting*, nr 44 (2009), s. 56–78.
10. Libertore G., Mazzi F. *Goodwill write-off and financial market behaviour: An analysis of possible relationships. Advances in Accounting, incorporating Advances in International Accounting*, nr 26 (2010), s. 333–339.
11. Marcinkowska M. *Kapitał intelektualny jako źródło przewagi konkurencyjnej współczesnej firmy. W: Szablewski A. (red.), Tuziemek R. (red.) Wycena i zarządzanie wartością firmy. POLTEXT*, 2008, Warszawa.
12. Marcinkowska M. *Niematerialne źródła wartości przedsiębiorstwa. W: Dobiegała B. (red.), Werman A. (red.) Współczesne źródła wartości przedsiębiorstwa. Difin*, 2006, Warszawa.
13. Michalczyk G. *Aktywa niematerialne jako źródło tworzenia wartości rynkowej przedsiębiorstwa. Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu*, 2007, nr 1159, s. 249–259.
14. Śledzik K. *Kapitał intelektualny. Gazeta Bankowa*, 2008, nr 11, s. 17–21.
15. Świdarska K. *Kapitał intelektualny w raporcie biznesowym. Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie*, 2008, nr 1, s. 15–22.

16. Tollington T. *UK goodwill and intangible asset structuration: The FRS10 rule creation cycle. Critical Perspectives on Accounting*, nr 17 (2006), s. 799–826.
17. Wallas-Trębacz J. *Kapitał intelektualny w kreowaniu wartości firmy. Zeszyty Naukowe UE w Krakowie*, 2007, nr 753, s. 197–218.
18. Wójcik-Jurkiewicz M. *Wartość przedsiębiorstwa a wartość firmy. Zeszyty teoretyczne rachunkowości*, 2009, T. 53 (109), s. 303–319.
19. Xu W., Anandarajan A., Curatola A. *The value relevance of goodwill impairment*, 2011.
20. *Research in Accounting Regulation*, 2011 (artykuł w druku).
21. Ziętkowska I. 2005. *Utrata wartości przez wartość firmy. Prace Naukowe AE we Wrocławiu*, nr 1079, s. 367–380.

Przypisy

1. *Z uwagi na wielość opracowań z zakresu sprawozdawczości finansowej w pracy wykorzystano szczególnie prace krajowe i zagraniczne opublikowane (z jednym wyjątkiem) po roku 2006.*
2. <http://www.finance.egospodarka.pl/article/article-print/57053/-1/48>, artykuł zamieszczony 18.09.2010
3. *W modelu stakeholder udziałowcami są tzw. „blockholders”, tj. udziałowcy posiadający wyjątkowo dużą ilość lub wartość akcji. W szczególności są to podmioty takie jak rodzina, państwo, bank, pracownicy. Ich obecność jest stosunkowo trwała, a ich głównym zadaniem jest ochrona i zapewnienie trwałości majątku przy jednoczesnym zaspokojeniu roszczeń wierzycieli. W związku z powyższym nie są zainteresowani ujmowaniem goodwill w aktywa, ale jak najszybszym jej „wyeliminowaniem”. Z drugiej strony, shareholders, będący tzw. „profesjonalnymi inwestorami” zorientowani są krótkoterminowo, co sprawia, że oczekują natychmiastowych, maksymalnych zysków z zaangażowanego kapitału.*
4. *M. Bąk zwraca uwagę na rozbieżności w interpretacji procesów amortyzacji oraz utraty wartości przez polskie prawo bilansowe i podatkowe. Występujący rozdźwięk wpływa, (...) „w przypadku osób prawnych, na tworzenie odroczonego podatku dochodowego oraz wielkość podatku dochodowego i wyniku finansowego netto”.*
5. *Na przykład zasada wiernego i rzetelnego obrazu, zasada przewagi treści nad formą, zasada ostrożnej wyceny czy zasada współmierności przychodów i kosztów.*
6. *W 2005 r. MSR 22 zastąpiony został przez MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”.*
7. *Według nowego MSSF 3 wartość firmy powstała przy przejściu ma nieograniczony okres ekonomicznej użyteczności, a więc nie dokonuje się już od niej systematycznych odpisów amortyzacyjnych (§ 55). Natomiast zgodnie z MSR 36 „Utrata wartości aktywów” należy bezwzględnie corocznie sprawdzić, czy nie utraciła wartości, i dokonać w związku z tym odpowiednich odpisów.*

Katarzyna Szumowska jest pracownikiem naukowym Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego.

Recenzja prof. Mieczysław Prystupa.



ROZPORZĄDZENIE UE W SPRAWIE EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ ORAZ FINANSOWANIA DLA BUDYNKÓW

KROK W KIERUNKU NOWEJ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Michael MacBrien

Budynki „zielone” lub „ekologiczne” są nadal w większości budowane w ramach elitarnych, prestiżowych inwestycji na siedziby firm albo są produktem światłego zarządzania korporacyjnego, jeżeli czołowe fundusze poinstruują swoje spółki zarządzające nieruchomościami, aby zajmowały się wyłącznie nowatorskimi budynkami ekologicznymi. Niestety, w ten sposób sytuacja na rynku się nie zmienia, zważywszy, że większość zasobów budowlanych nie należy do funduszy ani do dużych spółek zarządzających nieruchomościami. Zasoby budowlane składają się z budynków zajmowanych przez właścicieli lub budynków prywatnych i socjalnych przeznaczonych na wynajem oraz dużej liczby budynków komercyjnych „niższej klasy”. Do pewnego stopnia ekologia jest narzucana odgórnie, jednak jest to proces powolny.

Jedynym elementem przynoszącym zmiany jest wprowadzenie obowiązkowych przepisów dotyczących całego zasobu budowlanego dużej populacji, tj. UE.

Czynnikiem decydującym jest surowe prawo...

UE dąży do efektywności energetycznej budynków od ponad dziesięciu lat. Jednak zmotywowana faktem, że budynki są odpowiedzialne w sumie za 36% emisji substancji węglowodородnych w całej UE, Unia, która jest coraz częściej kierowana przez Parlament Europejski, próbując znaleźć odpowiednie słowa, niewyraźnie coś sugerując, starając się stworzyć przepisy, które nie byłyby zbyt obciążające, ściśle współpracując z sektorem nieruchomości, przygotowała kilka dyrektyw i rozporządzeń ustanawiających wymogi obowiązkowe, które wspólnie mogłyby składać się na masę krytyczną i doprowadzić do zmian.

- **Wszystkie nowe budynki**, mieszkalne i komercyjne, mają się zbliżyć do zerowej emisji energii w 2018 roku (publiczne) lub 2020 roku (prywatne).
- **Organy państwowe muszą nabywać wyłącznie budynki efektywne energetycznie.** Jeżeli budynki nabywane przez rząd muszą być efektywne energetycznie, czy nie będzie to mieć wpływu na poziom efektywności energetycznej budynków wynajmowanych w sektorze publicznym, a także w ramach efektu domina – na budynki wynajmowane prywatnie?

- **Obowiązek renowacji budynków w celu uzyskania efektywności energetycznej został obecnie rozszerzony na całość zasobów budowlanych** (wcześniej dotyczyło to tylko budynków o powierzchni powyżej 1000 m²). Jednak ma to zastosowanie wyłącznie wtedy, gdy właściciel sam zdecyduje się na dokonanie istotnej renowacji, przy czym „istotna” oznacza renowację obejmującą 25% zewnętrznej części budynku lub poniesienie kosztów sięgających co najmniej 25% wartości budynku.
- **Nałożony na państwa członkowskie obowiązek przewiduje renowację pod względem efektywności energetycznej 3% zasobów budowlanych należących do Skarbu Państwa każdego roku.** Takie renowacje muszą być zrealizowane bez względu na to, czy zostały one przez rządy zaplanowane, czy też nie.
- **Obowiązek wykonywania audytów energetycznych nałożony na duże spółki.**
- **Ogólne efektywne opomiarowanie budynków do celów naliczania opłat.**
- **Firmy dostarczające energię elektryczną mają za zadanie zapewnić usługi energetyczne, które zmniejszą zużycie energii przez klientów w łącznym zakresie odpowiadającym 1,5% rocznej sprzedaży energii przez te firmy.**
- **Świadectwa energetyczne dla wszystkich budynków wystawionych na sprzedaż lub przeznaczonych na wynajem ze wskaźnikiem (A, B itp.) pojawiającym się we wszystkich ogłoszeniach.**
- **Kontrole instalacji grzewczych, chłodniczych i wentylacyjnych.**
- **Obowiązek nałożony na państwa członkowskie zajęcia się zagadnieniem „rozdziału zachęt” pomiędzy właścicieli, najemców i współwłaścicieli.** Z powodu takiego rozdziału każda ze stron waha się, czy wprowadzić rozwiązania efektywne energetycznie, obawiając się, że głównym beneficjentem stanie się inny podmiot.
- **Państwa członkowskie muszą ustalić cele oszczędności energii na 2020 rok, przy czym ustalenia te mają zostać przedstawione Komisji w kwietniu 2013 roku.**



- Państwa członkowskie muszą również wypracować **długoterminową strategię mobilizacji inwestycji w renowację** krajowych zasobów budynków mieszkalnych i komercyjnych, publicznych i prywatnych, co obejmuje ustalenie oszczędnych rozwiązań w zakresie renowacji w zależności od rodzaju budynku i strefy klimatycznej, a także wprowadzenie **zasad polityki oraz miar stymulujących gruntowną renowację budynków**.
- **Minimalne poziomy energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych w nowych i odnawianych budynkach.**
- **Efektywne energetycznie prace budowlane oraz surowce i materiały wtórne.**
- I wkrótce – wysokowydajne kotły i podgrzewacze wody.

Wszystkie te wymogi będą obowiązywać populację składającą się z ponad 500 milionów ludzi oraz wszystkie państwa kandydujące do Unii Europejskiej.

Rola Europejskiej Federacji Nieruchomości (The European Property Federation) w procesie legislacyjnym

Członkowie EPF, czyli krajowe stowarzyszenia nieruchomości, obejmują niewielkich właścicieli budynków mieszkalnych, firmy inwestujące w nieruchomości oraz firmy deweloperskie. Federacja skupia również interesy w zakresie nieruchomości inwestorów instytucjonalnych, którzy służą organizacji swoimi strukturami oraz wiedzą, niezbędnymi do ścisłej współpracy z Komisją Europejską, Parlamentem Europejskim oraz rządami państw członkowskich. Początkowo EPF zajmowała się zapewnieniem, że świadectwa energetyczne oraz wymogi dotyczące renowacji są zgodne z możliwościami zarządzania nieruchomościami, jednak z czasem Federacja stała się orędownikiem ambitnych zasad polityki, obejmujących istotne wsparcie dla planów Komisji w zakresie rozszerzenia wymogów efektywnej energetycznie renowacji wszystkich budynków, nie tylko tych o powierzchni przewyższającej 1000 m². Ponadto, niezadowolona z rozporządzenia UE pozwalającego na wystawianie świadectw energetycznych różniących się zawartością i jakością w zależności od państwa, Federacja wymogła na Parlamencie przegłosowanie prawa wymagającego od Komisji Europejskiej dobrowolnych europejskich świadectw energetycznych dla budynków innych niż mieszkalne, aby paneuropejscy inwestorzy mogli wprowadzić globalne zarządzanie efektywnością energetyczną posiadanych nieruchomości.

Wszystkie te inicjatywy są wspierane finansowaniem.

Władze europejskie uznały, że rozporządzenie wymaga finansowania i pomimo kryzysu, zapewniają one:

1. **Finansowanie bezpośrednio przez Komisję wielonarodowych projektów poprzez Program „Inteligentna Energia – Europa”**, który przewiduje w okresie finansowania 2014–2020 istotny wzrost poprzednio oferowanej kwoty 730 mln EUR na projekty, które przyczyniają się do praktycznego wdrożenia rozporządzenia UE.
2. **Finansowanie przez Europejski Bank Inwestycyjny** zostało niedawno podwojone – do 1,5 mld EUR.
3. **Fundusz Strukturalny i Fundusz Spójności UE:** W ramach negocjowania budżetu na lata 2014–2020 Komisja zaproponowała wydzielenie 17 mld EUR z przeznaczeniem na efektywność energetyczną i odnawialne źródła energii, przy czym jednym z priorytetów inwestycyjnych będzie „infrastruktura publiczna i sektor mieszkaniowy”. Według najnowszych doniesień, Parlament Europejski, który obecnie wspólnie z Radą zarządza budżetem, pragnie przeznaczyć 20% z całej kwoty 500 mld EUR Funduszu Strukturalnego i Funduszu Spójności na przekształcenia energetyczne.

Wydaje się, że jest to duża kwota, czy będzie ona jednak wystarczająca na wykonanie kroku naprzód? Rząd litewski obliczył, iż potrzebuje 13 mld EUR na renowację krajowych zasobów budowlanych. Obecnie otrzymuje 227 mln EUR z Unii Europejskiej. Przewodniczący Działu Efektywności Energetycznej Komisji twierdzi, że każdego roku należy wydać 100 mld EUR na efektywność energetyczną, przy czym 60–70 mld EUR musi być przeznaczony na wszystkie rodzaje budynków. **Wydaje się, że nawet przy najlepszych założeniach budżetowych, organizacje finansujące, banki, właściciele budynków, inwestorzy, deweloperzy i rzeczoznawcy muszą wspólnie wypracować plan działania.**

Naprawdę powinniśmy wszyscy dążyć do porozumienia w zakresie ogólnych metod działania i wytycznych, które można później wdrażać na poziomie regionalnym. Nad tym właśnie pracujemy. Jak tylko plan będzie gotowy, całość ruszy z miejsca.



Michael MacBrien jest dyrektorem generalnym Europejskiej Federacji Nieruchomości i doradcą Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA.

RZYMSKI SZCZYT RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH POŚWIĘCONY KRYZYSOWI W EUROPIE

Krzysztof Grzesik

W dniach 9–10 listopada w Rzymie odbyło się spotkanie przedstawicieli 37 stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych z 20 krajów europejskich oraz USA (Appraisal Institute), w trakcie którego rozmawiano o kryzysie finansowym na kontynencie oraz o reakcjach na wyzwania stojące przed profesją rzeczoznawcy na niepewnym i nękanym kryzysem rynku. Konferencję prowadził **Antonio Cabras** z GEOVAL.

Pierwszego dnia włoskie stowarzyszenie rzeczoznawców GEOVAL było gospodarzem Europejskiej Konferencji Wyceny poświęconej lokalnym i europejskim problemom, przed którymi stają osoby wykonujące zawód rzeczoznawcy. Prelegentami byli między innymi prezes i wiceprezes TEGoVA **Roger Messenger** i **Krzysztof Grzesik** oraz przewodniczący Rady Europejskich Standardów Wyceny **John Hockey**. Głos zabrało także wielu znakomitych delegatów reprezentujących miejscowe środowiska, w tym prezes GEOVAL **Pier Giuseppe Sera**, **Angelo Peppetti** z Włoskiego Stowarzyszenia Bankierów, **Antonio Benvenuti** z CNGeGL i **Luke Brucato** z CRIF Certification Services. Doskonałym wprowadzeniem w klimat konferencji było wystąpienie **Thierry'ego Vissola**, Specjalnego Przedstawiciela przy Dziale Mediów i Komunikacji Dyrekcji Generalnej ds. Komunikacji (DG COMM) w Przedstawicielstwie Komisji Europejskiej we Włoszech, który zaprezentował rzetelną analizę genezy kryzysu w Europie.

Wspólnym mianownikiem dla poszczególnych wystąpień była opinia, że samo określenie kwoty odpowiadającej rynkowej wartości wycenianego majątku nie wystarczy już jako wynik pracy rzeczoznawcy. Na współczesnym, niepewnym rynku, wielu klientów oczekuje bardziej szczegółowej analizy, komentarza eksperta oraz porady dotyczącej trendów rynkowych i analizy ryzyka w odniesieniu do wycenianej nieruchomości.

Podkreślono także znaczenie Europejskich Standardów Wyceny, jak również dalsze zapotrzebowanie na szczegółowe

standardy krajowe uwzględniające specyfikę lokalnych rynków nieruchomości, kultury i uregulowań prawnych. W tej kwestii zauważono, że GEOVAL, CNGeGL i IsIVI jako członkowie TEGoVA odgrywają ważną rolę w budowaniu krajowych standardów przeprowadzania wycen. Szczególną uwagę zwrócono także na opublikowanie „Codice delle Valutazioni Immobiliari” przez Techoborsa

oraz autorytatywnych wytycznych wyceny nieruchomości dla potrzeb kredytowania przez Włoskie Stowarzyszenie Bankowości. Na uwagę zasługuje też podjęta przez GEOVAL i CNGeGL próba opracowania standardu zbierania danych o nieruchomościach oraz utworzenia krajowej bazy danych o nieruchomościach. Tę ostatnią kwestię przedstawił na konferencji **Roberto Soares** z IVS Data.

W związku z zapotrzebowaniem na krajowe standardy wysokiej jakości zauważono, że po opublikowaniu Europejskich Standardów Wyceny 2012 wszystkie większe stowarzyszenia rzeczoznawców we Francji wspólnie wydały nową czwartą edycję „Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière”.

Prelegenci zwracali uwagę, że o ile uznawane w skali międzynarodowej standardy wyceny (IVS, EVS i RICS) są w dużej mierze

spójne, o tyle w każdym z tych dokumentów nacisk położono na inne aspekty. Na przykład Europejskie Standardy Wyceny dotyczą wyłącznie wyceny nieruchomości i zawierają unikatowy komentarz do europejskiego prawa wpływającego na rynki nieruchomości w Europie oraz zawód rzeczoznawcy. Stanowią one zatem doskonały materiał referencyjny i wskazówkę dla rzeczoznawców w Europie oraz ich klien-





tów, a także dla krajowych stowarzyszeń – zwłaszcza tych, które podejmują próbę opracowania krajowych standardów.

Niektórzy prelegenci wyrażali pogląd, że o ile obecny kryzys jest źródłem presji na honoraria rzeczoznawców i zmusza wielu z nich do poszukiwania pracy w innych branżach, o tyle stanowi on doskonałą okazję do podnoszenia rangi i statusu profesji rzeczoznawcy, zarówno na poziomie krajowym, jak i ogólnoeuropejskim. W związku z tym Program Uznanego Europejskiego Rzeczoznawcy (Recognised European Valuer – REV) TEGoVA odegrał ważną rolę w wykazaniu wysokiej jakości praktyki wyceny w 13 krajach, które dotychczas przystąpiły do programu mimo różnic w ich systemach kwalifikacji rzeczoznawców. W ciągu czterech lat, jakie upłynęły od wprowadzenia programu REV, liczba Uznanych Europejskich Rzeczoznawców przekroczyła 1700. Najwięcej z nich pracuje w Niemczech (882), Polsce (255), Grecji (190) i Francji (147).

Debatę kontynuowano wieczorem w ramach seminarium zatytułowanego „Nowa rola niezależnego eksperta w świetle kryzysu finansowego, wyników funduszy nieruchomości, wartości bankowo-hipotecznej oraz ratingu nieruchomości i rynku”. Wydarzenie, którego gospodarzem był IsIVI, otworzyła **Sara W. Stephens**, prezes Appraisal Institute z USA. Przemawiali także między innymi: prezes IsIVI **Enrico Campagnoli**, **Gianlucca Mattarocci** z Uniwersytetu Tor Vergata w Rzymie, **Francesco Dialti** z Farley & Williams, **Elena Designore** REV z Il Punto Real Estate Advisor oraz **Claudio de Simone** REV.

Następnego dnia rekordowa liczba 67 delegatów zebrała się na Jesiennym Walnym Zgromadzeniu TEGoVA w Hotel Bernini.

Po wystąpieniu prezesa Rady EVS **Johna Hockeya** i **Jeremy’ego Moody** z CAAV Zgromadzenie przeanalizowało nowe tematy do rozpatrzenia przez Radę Europejskich Standardów Wyceny, takie jak: niepewność w wycenie, wyce-

na nieruchomości rolnych oraz nowe reguły podawania godziwej wartości według standardu IFRS 13. **Michael Morris** z AFREXIM wygłosił przemówienie na temat kontrowersji wokół IFRS 13, a **Wolfgang Kälberer** z VDP przedstawił przegląd propozycji zmian w europejskich przepisach dotyczących wyceny.

Doradca TEGoVA **Michael MacBrien** poinformował Zgromadzenie o nowych, regulujących szereg aspektów przepisach UE związanych z efektywnością energetyczną budynków, które niewątpliwie będą miały znaczący wpływ na rynek nieruchomości.

Bernhard Bisschoff z BVS zainicjował temat programu Uznanego Europejskiego Rzeczoznawcy (REV). Kilko delegatów podkreślało znaczenie wykorzystania tego programu do podnoszenia jakości operatów szacunkowych.

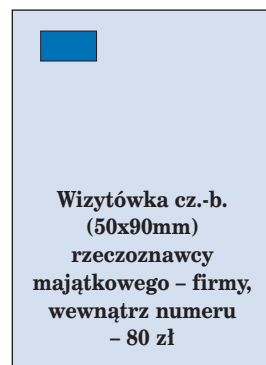
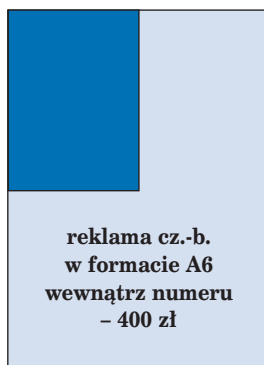
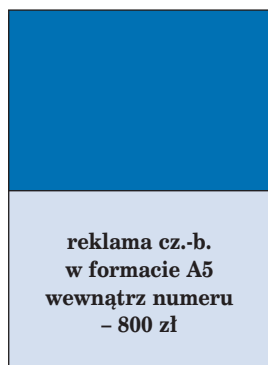
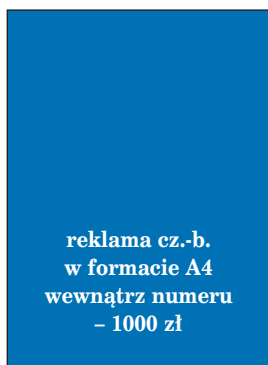
Reiner Lux, Dyrektor Zarządzający niemieckiej agencji ds. certyfikacji rzeczoznawców Hypzert, przedstawił inicjatywę opracowania usług dodanych dla Uznanych Europejskich Rzeczoznawców, w tym bazy danych rynku nieruchomości oraz prac naukowych poświęconych różnym sektorom rynku nieruchomości.

Walne Zgromadzenie powitało trzech nowych członków: Institute of Professional Auctioneers and Valuers (IPAV) z Irlandii, Bureau for Court Expertise (BSV) z Republiki Macedonii oraz PeopleCert (organ certyfikujący) z Grecji (członek-obszernik).

Na zakończenie Zgromadzenie podziękowało **Sarze Stephens**, odchodzącej prezes Appraisal Institute, za jej wkład i wspieranie prac TEGoVA. Pani prezes przedstawiła swojego następcę **Kena Wilsona** oraz Dyrektora Naczelnego Appraisal Institute, **Fredericka Grubbe**. Z satysfakcją należy zauważyć intensyfikację owocnej współpracy TEGoVA z Appraisal Institute, która daje nadzieję na kontynuację bliskich związków między tymi organizacjami w najbliższych latach.

Następne Walne Zgromadzenie TEGoVA odbędzie się w Brugii (Belgia) w dniach 17–18 maja 2013 r.

CENNIK REKLAM wewnątrz numeru (ceny bez VAT)



Zainteresowanych reklamą prosimy o kontakt z Biurem Federacji: pfva@pfva.com.pl, tel. 22-627-07-17

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W TRÓJMIĘSCIE W 2012 R.

Henryk Jankowski

Pierwszy kwartał roku 2012 r. przyniósł względną równowagę na rynku nieruchomości. Pod koniec roku ceny mieszkań, domów i działek budowlanych powoli spadały. Od lata 2008, kiedy obserwowano szczyt mieszkaniowej hossy, mieszkania w 15 największych polskich miastach potaniały średnio o 14%, a domy i działki od 6–8%. W ostatnim kwartale 2012 r. spadki cen transakcyjnych nieco przyhamowały, jedynie w Gdańsku i Gdyni obserwujemy tendencje spadkowe. Jak przewiduje większość analityków, wyraźnej poprawy sytuacji na rynku nieruchomości należy się spodziewać dopiero w 2014 r.

RYNEK LOKALI MIESZKALNYCH

Rynek pierwotny

Koniec roku 2011 r. charakteryzował się wzrostem różnych inwestycji oferujących powierzchnie mieszkalne w nowopowstałych budynkach na osiedlach z pełną infrastrukturą techniczną oraz charakteryzujących się atrakcyjną lokalizacją. Pomimo dynamicznego rozwoju rynku pierwotnego, z początkiem roku 2012 zaobserwowano znaczne zmniejszenie ilości transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych oraz spadku ich cen w Trójmieście.

Średnie ceny za 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym. Transakcje zawarte w 2012 r.

Gdańsk, nazwa dzielnicy	Nazwa inwestycji	Średnie ceny za 1 m ² netto (rynek pierwotny)
Chelm	Osiedle Pogodne	4.619 zł
Ujeścisko	Osiedle Piastów	4.926 zł
Osowa	Osiedle Energooszczędne	5.069 zł
Piecki I Migowo	Mysliwska Park	5.270 zł
Suchanino	Kamienica Francuska	5.593 zł
Przymorze	Avangard Apartamenty (Garnizon)	7.176 zł
Jelitkowo	Neptun Park	12.903 zł

W 2012 r. planuje się oddać do użytku ok. 6.400 nowych mieszkań, z czego mieszkania sprzedane stanowią ok. 51%. Średnia cena mieszkań maleje od 2011r. i wynosiła na koniec I półrocza 2012 r. 6.060 zł/m². Obecnie dominują mieszkania o podstawowym standardzie poniżej 5.400 zł/m².

W związku z zapowiadającym zakończeniem programu „Rodzina na swoim” należy spodziewać się ponownego wzrostu liczby transakcji pod koniec 2012 r.

W przyszłym roku „Rodzinę na swoim” ma zastąpić nowy program „Mieszkanie dla młodych”. Będzie on jednak dostępny tylko dla nabywców nowych lokali. Limity wiekowe beneficjentów będą też bardziej rygorystyczne, a dopłaty niższe niż w „Rodzinie na swoim”. W efekcie, najprawdopodobniej popularność nowego programu dopłat będzie mniejsza niż poprzedniego.



Osiedle Neptun Park

Źródło: materiały reklamowe inwestora

Rynek wtórny

Ceny lokali na rynku wtórnym spadły średnio w ciągu roku o 3–6% i taka tendencja utrzyma się również w roku 2013. Najbardziej powszechne są lokale spełniające kryteria kończącego się programu „Rodzina na swoim”, łatwiej jednak znaleźć taką ofertę na rynku pierwotnym. Najlepiej sprzedają się mieszkania 1–2 pokojowe, do 40–50 m². Transakcji jest stosunkowo niewiele z uwagi na trudności w uzyskaniu kredytu.

Jest coraz większa konkurencja ze strony rynku pierwotnego, gdyż ofert mieszkań jest bardzo duża, a ceny sprzedaży zbliżają się do cen transakcyjnych na rynku wtórnym.

Średnie ceny za 1 m² lokali mieszkalnych na rynku wtórnym. Transakcje zawarte w 2011 r. i 2012 r.

		Gdańsk – średnie ceny za 1 m ²
IV kwartał	2011 r.	5.276 zł
I kwartał	2012 r.	5.263 zł
	2011 r.	5.532 zł
II kwartał	2012 r.	5.220 zł
	2011 r.	5.527 zł
III kwartał	2012 r.	5.004 zł
	2011 r.	5.320 zł



Na wynajem

Stawki za wynajęcie lokali są w zasadzie stabilne. Najwięcej chętnych jest nadal na lokale 1–2 pokojowe z osobną kuchnią,umeblowane i dobrym dojazdem, w cenie do 1.300 złotych miesięcznie, a na mieszkania 3-pokojowe do 1.800 zł na miesiąc. Popyt na apartamenty jest stosunkowo niewielki, głównie ze strony kadry kierowniczej i obcokrajowców. Ceny najmu dużych apartamentów sięgają ok. 5.000 zł miesięcznie. Wobec mniejszej liczby udzielanych kredytów oraz zakończenia się w 2012 roku projektu „Rodzina na swoim” przewiduje się, że stawki najmu lokali mieszkalnych w 2013 r. będą rosły.

DOMY

Ceny domów spadły w ciągu roku w niewielkim stopniu – ok. 3–4%. Transakcje dotyczą najczęściej małych nieruchomości do 100 m² powierzchni użytkowej. Najniższe ceny mają tzw. klocki z lat 70-ych i 80-ych. Na sprzedaż domu czeka się co najmniej dwa lata. Domy z rynku wtórnego konkurują z coraz większą ofertą deweloperów, którzy realizują projekty polegające na budowie domów mieszkalnych na obrzeżach miast z dobrą komunikacją do centrum miasta. Podobne tendencje spadku cen domów prognozowane są na rok 2013.

Największa ilość rozpoczętych inwestycji przez deweloperów, polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jest realizowana na terenach południowo-zachodnich dzielnic Gdańska, m.in. Kowalach, Łostowicach.

Najbliżej położonymi w stosunku do centrum miasta są nowe osiedla wchodzące m.in. w skład dzielnic takich jak: Piecki i Migowo (realizowane osiedle budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej przy ul. Myśliwskiej), Morena (Wróbla Staw, osiedle budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej z pełną infrastrukturą techniczną oraz Osiedle Słoneczna Morena). Planowanymi inwestycjami są osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabu-



Osiedle Słoneczna Morena
Źródło: materiały reklamowe inwestora

rowie bliźniaczej położonymi w pasie nadmorskim m.in. w Jelitkowie – Sea Apartments oraz Osiedle Nadmorskie, osiedle budynków wielorodzinnych jak i budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

DZIAŁKI

Przewiduje się obniżki cen gruntu w ciągu roku średnio o 5–6 %. Największym zainteresowaniem cieszą się grunty uzbrojone o pow. do 1.200 m² w rejonach podmiejskich oraz 500–800 m² w granicach miasta, z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w odległości do 20 km od centrum. Przeciętne ceny 1 m² działek gruntowych położonych w Trójmieście kształtują się w granicach 480–600 zł.

BIURA NA WYNAJEM

Średni czynsz wywoławczy za wynajem biura wynosi 14–15 euro za m² miesięcznie. Trójmiasto jest największym w północnej Polsce rynkiem biurowym w kraju, z czego 50% zasobów skupia się w Gdańsku, a ok. 40% w Gdyni. Zasoby powierzchni biurowej w Trójmieście wynoszą obecnie ok. 370 tys. m². Udział niewynajętej powierzchni biurowej, tzw. współczynnik pustostanów, wynosi ok. 10%. Aktualnie w Trójmieście powstaje ok. 80 tys. m² powierzchni biurowej, z czego 73 tys. m² w Gdańsku, w tym Olivia Point, Olivia Tower w ramach centrum biznesowego Olivia Business Centre o łącznej pow. biurowej 23,80 tys. m², Alchemia, Centrum Biurowe Neptun oraz Garnizon.biz, a w Gdyni Panorama Business & Retail Park.



Kompleks budynków Alchemia
Źródło: materiały reklamowe inwestora

Do najważniejszych inwestycji, które będą miały wpływ na zagospodarowanie terenów przyległych oraz zmiany w komunikacji, jest realizacja najnowocześniejszego wielofunkcyjnego zespołu siedmiu budynków Alchemia. Budowa przewiduje rozbudowę kompleksu uczelni (Uniwersytetu Gdańskiego) oraz stworzenie nowego połączenia obszaru Uniwersytetu Gdańskiego z m.in. inwestycją mieszkaniową

położoną po drugiej stronie torów kolejowych, poprzez nowe przejście do przystanku Szybkiej Kolei Miejskiej – Gdańsk Przymorze Uniwersytet.

HOTELE

W Trójmieście funkcjonuje siedem hoteli 5 – gwiazdkowych i dziesięć 4 – gwiazdkowych. W ciągu ostatnich lat oddano dwa hotele z tzw. wyższej półki o liczbie ponad 100 pokoi. W Sopocie Mera Hotel & Spa (4 – gwiazdkowy, 145 pokoi), oraz Sheraton (5 – gwiazdkowy, 189 pokoi).

W Gdańsku w okresie od czerwca do sierpnia 2012 r. ceny wynajęcia pokoi hotelowych wzrosły o 85%. Na rezultat tak dużych wzrostów cen pokoi w okresie trzech letnich miesięcy miały wpływ skokowe stawki uzyskiwane w hotelach w okresie Euro 2012. W pozostałych dwóch miesiącach po Euro 2012 ceny spadły, jednak wysoka średnia dynamika pozostała.

Jak wynika z informacji Głównego Urzędu Statystycznego – w lipcu 2012 r. w obiektach noclegowych w Polsce nocowało o 9,4 proc. gości zagranicznych, więcej niż w lipcu 2011 r.

BUDOWY ROKU

Stadion Piłkarski PGE Arena został nagrodzony w konkursie „Budowa Roku”. Stadion uznano za jedną z najpięk-



Stadion Piłkarski PGE Arena

niejszych inwestycji wzniesionych w Polsce w roku 2011 r. Także w tym samym konkursie obiekty wybudowane w Gdańsku zostały nagrodzone: w kategorii budynki mieszkalne realizowane w ramach kompleksu Garnizon Loft&Apartamenty, Nadmorski Dwór oraz Rezydencja Marina; w kategorii obiekty użyteczności publicznej obiekt przy ul. 3 Maja 9 – Sąd; w kategorii budynków mieszkalno-usługowych budynek Transatlantyk w Gdyni.

Henryk Jankowski jest rzeczoznawcą majątkowym, członkiem Pomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

PISMO PFSRM DO MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI JAROSŁAWA GOWINA

Szanowny Panie Ministrze

W związku z przesłanym projektem założeń projektu ustawy o biegłych sądowych przedstawiamy poniżej uwagi środowiska rzeczoznawców majątkowych, pełniących jednocześnie funkcje biegłych sądowych z zakresu wyceny nieruchomości, należących do stowarzyszeń sfederowanych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Federacja skupia 24 stowarzyszenia (podmioty prawne) reprezentujące ponad 3600 rzeczoznawców posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadane w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. nr 102 poz. 651 z 19 maja 2010 r. ze zm.)

Znaczna część rzeczoznawców będących członkami sfederowanych stowarzyszeń pełni funkcje biegłych sądowych z zakresu wyceny nieruchomości.

Poniżej zamieściliśmy w kilku grupach tematycznych zebrane uwagi będące wynikiem przeprowadzonej konsultacji środowiskowej.

Uregulowanie statusu biegłych sądowych

Jesteśmy za utrzymaniem obowiązującej zasady powoływania biegłych sądowych przez prezesów sądów okręgowych na czas określony, to znaczy pięcioletni, z możliwością potwierdzenia statusu rzeczoznawcy po tym okresie w drodze ponownego ustanowienia korzystającego z procedury uproszczonej.

Z dużym zadowoleniem przyjmujemy propozycję ochrony prawnej biegłego w trakcie pełnienia czynności, ale postulujemy by objąć osoby pełniące tę funkcję także ochroną po wypełnieniu ich czynności, a w trakcie trwania procesu sądowego.

Wyłączenie odpowiedzialności cywilnoprawnej biegłego za wydaną opinię wobec osób trzecich jest także właściwym krokiem. Jesteśmy za umożliwieniem ujawniania przez biegłych w informacjach reklamowych (książki telefoniczne, wizytówki, strony internetowe) faktu pełnienia obowiązków biegłego jako informacji o pozycji zawodowej rzeczoznawcy.



Istnienie ogólnodostępnych list biegłych sądowych, prowadzonych w systemie elektronicznym uważamy za wskazane i bardzo cenne, istnieje jednak problem czysto techniczny, dotyczący aktualizowania tych wykazów.

Wymagania stawiane kandydatom na biegłych

W zakresie wyceny nieruchomości rzeczoznawcy majątkowi, chcący pełnić funkcję biegłych sądowych, powinni wykazać się minimum pięcioletnim, czynnym uprawieniem zawodu rzeczoznawcy, co powinno być potwierdzone ich oświadczeniem o wykonaniu minimalnej, wskazanej przez ustawę ilości wycen w okresie ostatnich trzech lat i posiadaniem wymaganego przez ustawę o gospodarce nieruchomościami ubezpieczenia od OC z tytułu wykonywania zawodu za okres wymienionych pięciu lat.

Obserwujemy bowiem sytuację, że głównie ze względu na aktualną sytuację gospodarczą, osoby uzyskujące uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, pierwsze kroki kierują do sądów celem uzyskania wpisu na listę biegłych. Uważamy, że ze względu na specyfikę funkcji biegłego sądowego, nie powinno to być miejsce zdobywania pierwszych doświadczeń zawodowych. Zauważamy, że w większości przypadków sądy podzielają nasz pogląd.

Procedury weryfikujące wiedzę i kwalifikacje biegłych

Znajdujący się w projekcie zapis o treści: „Dodatkowo część kandydatów na biegłych sądowych legitymuje się bardzo dobrze udokumentowanymi kwalifikacjami (egzaminami państwowe, aktualne certyfikaty dopuszczające do wykonywania określonych zawodów) oraz praktyką zawodową, co pozwala zrezygnować z dodatkowego opiniowania przez komisję bądź eksperta” – pozwala nam uważać, że rzeczoznawcy legitymujący się potwierdzeniem nadania uprawnień zawodowych nie podlegaliby dodatkowej weryfikacji przez proponowane w projekcie czynności ekspertów lub komisji. W zakresie rzeczoznawstwa majątkowego wydaje się być bardzo problematycznym, uwzględniając aktualny stan regulacji prawnych dotyczących tego zawodu, Stworzenie nowych norm potwierdzających posiadanie odpowiednich kwalifikacji zawodowych.

Odnosnie programów kształcenia biegłych, stwierdzamy, że rzeczoznawcy majątkowi podlegają obowiązkowi systematycznego kształcenia zgodnie z zapisami art. 175 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniem Rady Ministrów z 17 kwietnia 2008 r. w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. 80 poz. 475). Na mocy tych zapisów rzeczoznawcy są zobowiązani uczestniczyć w szkoleniach zapewniających minimum 24 godziny edukacyjne kształcenia (w postaci seminariów i kursów) co zapewnia rzeczoznawcy bieżący dostęp do aktualnego stanu regulacji prawnych i zgodnej z praktyką wycen metodologią ich prowadzenia.

Dodatkowo, na poziomie PFSRM są prowadzone specjalne szkolenia rzeczoznawców pragnących ubiegać się o status

biegłych sądowych, o szkoleniach tych i ich zakresie informowaliśmy Sądy.

W naszej opinii wyczerpuje to temat stałego podnoszenia kwalifikacji w zakresie wycen praw do nieruchomości. Uważamy, że niezbędne jest podnoszenie wiedzy biegłych w zakresie prawa procesowego, przysługujących im praw i obowiązków oraz w zakresie postępowania dowodowego. Jako Federacja jesteśmy w stanie, przy pomocy wskazanych sędziów, zorganizować odpowiednie szkolenia. Zainteresowani jesteśmy również wzajemną (sędziowie-biegli rzeczoznawcy majątkowi) wymianą doświadczeń w zakresie postępowań dotyczących określania wartości nieruchomości i postępowań sądowych w tym zakresie.

Wprowadzenie instytucji zawieszenia prawa do wykonywania czynności biegłego

Odnosnie instytucji zawieszenia prawa do wykonywania obowiązków biegłego sądowego jesteśmy zdecydowanie przeciwni wprowadzeniu takiej instytucji w przypadku, gdy „jest prowadzone postępowanie dyscyplinarne lub postępowanie w przedmiocie odpowiedzialności zawodowej, mogącej skutkować odebraniem uprawnień”.

Rzeczoznawcy majątkowi, zgodnie z art. 178 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podlegają odpowiedzialności zawodowej w postępowaniu przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ) ustanowioną przy Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej. Po wpłynięciu skargi do ministra, w zdecydowanej większości przypadków następuje wszczęcie postępowania wyjaśniającego przed KOZ. Prowadzenie postępowania wyjaśniającego w żaden sposób nie przesądza jeszcze o jakichkolwiek uchybieniach w wykonywaniu czynności zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego. Ma jedynie na celu zbadanie okoliczności, będących podstawą wniesionej skargi. Postępowanie wyjaśniające, ze względu na swoją specyfikę, trwają bardzo długo (od kilku miesięcy do kilku lat, uwzględniając tryb odwoławczy od tych postępowań). Wprowadzenie instytucji zawieszenia, gdy tylko trwa postępowanie umożliwi stronom, czy ich reprezentantom, odsuwanie od spraw „niewygodnych” biegłych pod byle pretekstem, lub formalnym wstrzymaniem procedury sądowej przez proste, nie związane z kosztami, skierowanie skargi do Ministra.

Dlatego też uważamy, że błędem byłoby wprowadzenie instytucji zawieszenia biegłego w chwili, gdy jest wszczęte postępowanie wyjaśniające przed KOZ.

Uważamy, że wyważonym i uwzględniającym interesy stron uczestniczących w postępowaniach, był zapis pozwalający na zawieszenie uprawnień biegłego w wyniku pierwszej decyzji Ministra, orzekającego zawieszenie czasowe uprawnień lub wyższy wymiar kary, co nie kończy postępowania, ale może być interpretowane jako istotny sygnał zastrzeżeń co do postępowania rzeczoznawcy.

Ostateczna decyzja Ministra lub prawomocny wyrok sądu byłby podstawą do weryfikacji statusu rzeczoznawcy jako biegłego.



Praktyczną i ważną kwestią jest problem przepływu informacji pomiędzy ministrem a sądami. W przypadku, gdy sąd zwraca się o ocenę postępowania rzeczoznawcy, będzie o tym informowany, ale gdy czynności rzeczoznawcy nie są związane z działalnością dla postępowania sądowego, aktualny stan prawny nie zapewnia odpowiedniego przepływu informacji. Jest więc możliwa sytuacja, gdzie rzeczoznawca, w stosunku do którego minister orzekł trwale lub czasowe pozbawienie uprawnień w związku z wycenami wykonanymi dla innych niż postępowanie sądowe sprawami, będzie pełnił rolę biegłego.

Ponadto uważamy, że instytucja zawieszenia prawa do wykonywania czynności biegłego powinna podlegać „zatarciu” na wniosek biegłego w analogii do przepisów art. 193. 3b–3d ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Proponujemy, aby odwołanie biegłego mogło nastąpić w przypadkach

- ograniczenia lub pozbawienia uprawnień w wyniku ostatecznej decyzji Ministra w efekcie postępowania w trybie skargi do KOZ lub postanowienia sądu w takiej sprawie;
- prawomocnego wyroku sądu w sprawach karnych, za popełnienie umyślnego przestępstwa związanego z działalnością zawodową (potwierdzenie nieprawdy, korupcja), zaboru mienia, przestępstwa gospodarcze;
- ubezwłasnowolnienia (częściowego i całkowitego);
- rażącego, wielokrotnego i świadomego przewinienia dotyczącego zaniechania obowiązków biegłego lub naruszenia powagi sądów.

Rażące uchybienia

Bardzo niepokojący jest zapis, że rażącym uchybieniem w realizacji obowiązków biegłego może być sytuacja skutecznego zakwestionowania opinii w procesie sądowym.

Biegły, wykonując opinię o wartości praw do nieruchomości, musi przekonać do wniosków ze swojego operatu sąd, a nie strony i pełnomocników, którzy często proszą o zmianę biegłego z powodów pozamerytorycznych. Strony mają prawo żądać nowych opinii od kolejnych biegłych, ale sytuacja ta nie oznacza, że opinia wydana przez poprzedniego biegłego jest wadliwa. Natomiast taka opinia może wówczas uzyskać miano skutecznie zakwestionowanej.

Pragniemy zwrócić uwagę na to, że wyceny biegłych oparte przede wszystkim o definicje (na przykład wartości rynkowej), przedstawione w ustawie o gospodarce nieruchomościami, oparte są o przewidywania zachowań uczestników obrotu rynkowego, zawierają więc narzucony ustawowo element oceny subiektywnej, znajdującej potwierdzenie, w również ustawowym, określeniu sprawozdania z wyceny w brzmieniu „operat szacunkowy”.

Wynagrodzenie biegłych

Wprowadzenie obowiązku prowadzenia rejestru informacji na temat wydawanych opinii i przechowywanie ich przez okres pięciu lat powinno być dodatkowo wynagradzane przez doliczenie kwoty ryczałtowej za te czynności.

Przedstawiamy następujące propozycje odnośnie zasad wynagradzania biegłych sądowych:

- zobowiązanie sądów do wydania postanowienia o przyznaniu wynagrodzenia za wykonane czynności w okresie do 14 dni od daty otrzymania opinii i preliminarza kosztów,
- wypłata należności w terminie maksymalnie 21 dni od daty złożenia rachunku pod rygorem naliczenia odsetek za zwłokę,
- zobowiązanie sądów do zapłaty za czas niezbędny do przygotowania się do rozprawy (zaznajomienie się z aktami sprawy i sporządzonej opinią w sytuacji np., gdy od czasu złożenia pisemnej opinii do wezwania na rozprawę w celu złożenia dodatkowych wyjaśnień mija dłuższy okres czasu),
- zobowiązanie sądów do zapłaty na czas: dojazdu do sądu na rozprawę, dojazdu na miejsce oględzin i instytucji związanych ze sporządzeniem opinii poza miejscem zamieszkania (starostwa, urzędy gmin, itp.), uznania za czas uczestniczenia w rozprawie terminu od wezwania na określoną godzinę, do czasu opuszczenia Sali (uwzględnia to często mające miejsce kilkugodzinne oczekiwanie pod drzwiami w sądzie na rozprawę),
- uznanie samochodu za narzędzie pracy biegłego, a jeżeli nie to uproszczenie procedury użycia samochodu i zwrotu wydatków za jego użycie przy dojazdach do miejsca wykonywania czynności,
- określenie zasad wynagrodzenia za czynności przygotowawcze, badawcze i dodatkowe (np. procentowo w stosunku do stawki bazowej),
- określenie czynności, które są zaliczane do nakładów pracy biegłego, w tym m. in.: sporządzanie rysunków, rzutów; opracowań graficznych; oznaczanie granic nieruchomości, lokali, służebności, podziału; sporządzanie opracowań graficznych zdjęć z ich opisaniem; kopiowanie i sporządzanie określonej ilości egzemplarzy opinii; pisanie i wysyłanie listami poleconymi w urzędach pocztowych zawiadomień o oględzinach; odbiór i zwrot akt,
- uwzględnienie w stawce stopnia skomplikowania sprawy (np. w sytuacji, gdy do sporządzenia opinii biegły sądowy powinien oprócz uprawnień zawodowych do wyceny posiadać uprawnienia budowlane, geodezyjne, lustratora w spółdzielniach mieszkaniowych, itp.),
- uwzględnienie w taryfie posiadanych przez biegłego kwalifikacji, w formie np. dodatków związanych ze stażem biegłego sądowego (na przykład po roku wykonywania czynności biegłego +10%, po 3 latach – 30%, po 5 latach – 50%),
- nie stosowanie grzywnien za nieumyślne opóźnienia w oddawaniu opinii, a jedynie karanie poprzez zmniejszenie wynagrodzenia za sporządzenie opinii maksymalnie do np. 25% wartości wynagrodzenia,
- wprowadzenie możliwości negocjowania wynagrodzenia za sporządzenie opinii przed jej przyjęciem, bez skutków odmowy przyjęcia wykonania opinii,



- wprowadzenie zasady corocznej waloryzacji stawki bazowej wskaźnikami wzrostu płac stosowanymi dla resortu sprawiedliwości.

Negatywnie opiniujemy brak możliwości przyznania biegłym wynagrodzenia za czas podróży do sądu lub organu, zwłaszcza poza miejscem zamieszkania. Sam zwrot kosztów nie wystarczy. Można się spodziewać, że z tego powodu biegli będą unikać spraw dotyczących lokalizacji poza miejscem zamieszkania, wymagających dłuższego czasu dojazdu.

Naszym zdaniem wynagrodzenie za opinie biegłego musi odpowiadać rynkowym stawkom za podobne prace, a nawet powinno być wyższe z racji skomplikowania spraw sądowych. Tylko wtedy biegłymi będą najlepsi fachowcy z danej dziedziny.

Wynagrodzenie oparte na skostniałym systemie przeliczania urzędowych stawek, dodatkowo w wielu przypadkach „obcinane” przez sędziów, nie zapewni dopływu dobrych fachowców dla potrzeb opiniowania dla sądu. Przykładowo, renomowany rzeczoznawca otrzymujący za prowadzenie wykładów wynagrodzenia na poziomie 150–300 zł/godz., za

czynności związane z pełnieniem funkcji biegłego uzyskuje wynagrodzenie na poziomie 10–20% tej stawki.

Inne sprawy

Negatywnie opiniujemy możliwość powołania jednostek organizacyjnych działających w dowolnej formie, które mogłyby być wpisane za listę instytucji uprawnionych do wydawania opinii, na przykład w zakresie wyceny nieruchomości. Zgodnie z art. 174.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami tylko rzeczoznawca majątkowy może być biegłym sądowym w zakresie szacowania nieruchomości. Wydaje się nam nieuprawnione powoływanie jednostek organizacyjnych uzyskujących uprawnienia wykraczające poza istniejące zapisy ustawowe.

Mamy nadzieję, że nasze uwagi zostaną uwzględnione w przewidzianej procedurze przygotowania ustawy. Jesteśmy gotowi do stałej współpracy przy tworzeniu i opiniowaniu nowych przepisów dotyczących biegłych sądowych. Będziemy zobowiązaniu za informowanie nas o postępie prac.

Z wyrazami szacunku
Prezydent PFSRM Krzysztof Bratkowski
(3 listopada 2012 r.)

SEJMOWE PRACE NAD USTAWĄ DEREGULACYJNĄ

8 listopada 2012 r. odbyło się w Sejmie RP pierwsze czytanie ustawy deregulacyjnej. 9 listopada została powołana Komisja Nadzwyczajna do rozpatrzenia projektów ustaw deregulacyjnych w 26 osobowym składzie:

● Prawo i Sprawiedliwość

Andrzej Adamczyk, Iwona Ewa Arent, Andrzej Duda – zastępca przewodniczącego, Tadeusz Dziuba, Maks Kraczkowski, Krzysztof Jurgiel, Przemysław Wipler, Krystyna Pawłowicz.

● Platforma Obywatelska

Łukasz Borowiak, Borys Budka, Iwona Guzowska, Maria Małgorzata Janyska, Michał Jaros, Brygida Kolenda-Łabuś, Ligia Krajewska, Wojciech Saługa, Michał Szczerba, Adam Szejnfeld – przewodniczący, Sztolcman Grzegorz, Wojtkowski Marek.

● Polskie Stronictwo Ludowe

Racki Józef – zastępca przewodniczącego, Tokarska Genowefa.

● Solidarna Polska

Jarosław Żaczek.

● Ruch Palikota

Borkowski Jerzy, Gibała Łukasz – zastępca przewodniczącego.

● Sojusz Lewicy Demokratycznej

Joński Dariusz.

Poniżej publikujemy fragmenty wystąpienia ministra J. Gowina na posiedzeniu sejmiku w dniu 8 listopada. W związku z tym wystąpieniem, a także z wypowiedzią posła Adama Szejnfelda, porozumienie organizacji nieruchomościowych przygotowuje pismo, w którym wykaże, iż obaj dopuścili się w niektórych stwierdzeniach do „manipulacji”.

Fragmenty wystąpienia ministra sprawiedliwości Jarosława Gowina w Sejmie RP w dniu 8 listopada

(...) Pierwsza ustawa deregulacyjna, którą mam zaszczyt przedstawić dzisiaj Wysokiej Izbie, obejmująca zaledwie 50 zawodów, wymaga nowelizacji 28 ustaw oraz liczy 176 stron tekstu normatywnego i 142 strony uzasadnienia i oceny skutków regulacji. Chcę też dodać, że ta ustawa obejmuje grupy zawodowe liczące ponad 530. tys.



Konsultacje społeczne w przypadku tej ustawy były bezprecedensowo szerokie. Zaczęły się 7 marca, trwały ponad dwa miesiące, potem przez kilka kolejnych miesięcy ustawa była przedmiotem uzgodnień międzyresortowych. W konsultacjach społecznych wzięło udział 500 podmiotów, wyszliśmy zdecydowanie poza standardowe ramy konsultacji. Również osobiście odbyłem spotkania z przedstawicielami najważniejszych grup zawodowych, takich jak geodeci, detektywi, obrońcy, pracownicy ochrony, trenerzy, przewodnicy turystyczni, taksówkarze, pośrednicy nieruchomości czy zarządcy nieruchomości.

Jakie są cele deregulacji? O pierwszym, moim zdaniem w tej chwili, w sytuacji w jakiej znajduje się polska, europejska, światowa gospodarka, już mówiłem. Tym celem jest walka z bezrobociem. Jest bardzo trudno precyzyjnie oszacować, jaki będzie przyrost miejsc pracy w danym zawodzie po poszerzeniu dostępu do niego, dlatego że to zależy i od ogólnego tempa rozwoju gospodarczego, i od dynamiki rozwoju danej branży. W latach prosperity w UE otwarciu dostępu do danego zawodu skutkowało na ogół wzrostem liczby miejsc pracy rzędu 20%. Nie można tak optymistycznie podchodzić przy obecnym stanie europejskiej gospodarki, ale nawet, jeżeliby policzyć skromnie, że to będzie wzrost rzędu 10%, to udrożnienie dostępu do tych 50 pierwszych zawodów jest szansą dla kilkudziesięciu tysięcy młodych Polaków, aby znaleźli dla siebie miejsce na rynku pracy.

Drugi pożądaný skutek deregulacji to jest podniesienie jakości usług. Na straży jakości nigdy nie stoją urzędnicy, licencje, korporacje zawodowe, ale zawsze stoi swobodna, uczciwa i sprawiedliwa konkurencja. Jeśli ktoś chce nas przekonać – a takie opinie często można spotkać w debatach publicznych, one padają przede wszystkim z ust przedstawicieli korporacji, których przywileje projekt ukróca – że deregulacja pociąga za sobą obniżenie jakości usług, to tym samym chce nas przekonać, że w Szwecji jakość usług jest cztery razy gorsza niż w Polsce, bo Szwedzi mają cztery razy mniej zawodów regulowanych.

Trzecim pozytywnym efektem deregulacji jest oczywiście spadek cen usług. To jest zjawisko na pewno bolesne dla przedstawicieli grupy deregulowanych zawodów, ale korzystne dla całej reszty. Po to jesteśmy parlamentarzystami, żeby dbać o dobro ogółu obywateli, a nie stać na straży przywilejów jakichś partykularnych grup.

Wreszcie chcę powiedzieć, że czwartym skutkiem deregulacji wszędzie na świecie jest podniesienie poziomu konkurencyjności gospodarki, a więc ogólny wzrost dynamiki rozwoju gospodarczego.

Co znajduje się w ustawie przedkładanej Wysokiej Izbie? Deregulacją proponujemy objąć niejednorodną grupę zawodów. Są tam np. zawody zaufania publicznego: zawód adwokata, radcy prawnego czy notariusza. Przy czym chcę tu powiedzieć – chyląc równocześnie czoła przed wieloma moimi poprzednikami, ministrami sprawiedliwości w poprzedniej kadencji i z rządu PiS i przed młodymi posłami prawnikami,

którzy w 2004 roku rozpoczęli ten proces otwierania dostępu do zawodów prawniczych – że powinniśmy przypomnieć dwa nazwiska: Przemysław Gosiewski i Sebastian Karpiniuk, one są symboliczne. Oni to rozpoczęli w roku 2004. (...)

Jeżeli chodzi o inne spośród tych 50 zawodów, w przypadku niektórych z nich proponujemy całkowitą regulację barier. To dotyczy doradcy zawodowego czy pośrednika pracy. Uważamy, że w ich przypadku to pracodawca najlepiej oceni przydatność pracownika. Jest grupa zawodów, gdzie w sposób bardzo zdecydowany obniżamy bariery. Przykładem mogą być pośrednicy i zarządcy nieruchomości albo trenerzy. W przypadku tych zawodów postawione są tylko minimalne wymogi, takie jak niekaralność za określone przestępstwa. Tutaj zresztą chcę zaznaczyć, że pod tym względem trochę zaostrzamy przepisy, bo na przykład dzisiaj trenerem młodzieżowym może być prawomocnie skazany za pedofilię.

(...) Ale niekaralność za określone przestępstwa albo wpis na listę przedstawicieli danego zawodu to, w przypadku większości z tych 50 grup zawodowych wymogi w pełni wystarczające. (...) Planujemy także modyfikacje i ułatwienia w dostępie do rozmaitych zawodów, na przykład skracanie okresów wymaganych praktyk, jak ma to miejsce w przypadku geodetów, albo zastępowanie egzaminów obowiązkowymi szkoleniami, na przykład dla pracowników ochrony i detektywów.

Kierujemy się też zasadą absolutnego obniżania wymagań do poziomu prawa unijnego. Nie musimy być tutaj pry-musem, w złym tego słowa znaczeniu. Nie musimy „pozłacać” prawa unijnego, nadbudowywać barier, ograniczeń biurokratycznych ponad poziom, którego UE wymaga od swoich państw członkowskich. Dlatego likwidujemy w przypadku części zawodów wszystkie te dodatkowe obowiązki, które wprowadzone zostały przy okazji implementacji prawa unijnego, ten naddatek nad niezbędne minimum. (...)

Proszę Państwa, tak jak powiedziałem, ten jeden projekt ustawy wymaga zmian całego szeregu innych ustaw. Wymaga też zmian bardzo wielu rozporządzeń. Część zawodów będziemy otwierać wyłącznie poprzez zmianę rozporządzeń. Tak jak powiedziałem (...) obowiązkiem każdej rzetelnie rozumianej polityki i każdego uczciwego polityka, jest tworzenie warunków do rozwoju gospodarczego dla polskich przedsiębiorstw.

To jest projekt, który po wielu latach stagnacji albo wielu latach wręcz zawężania wolności gospodarczej, daje pewien haust świeżego powietrza, poszerza wolność gospodarczą. Liczą na nas setki tysięcy młodych Polaków. (...) Oni zasługują na równe szanse, aby mieć perspektywy znalezienia satysfakcjonującej pracy. Oni oczekują od nas, że usuniemy im spod nóg biurokratyczne kłody i że wspólnie, ponad podziałami partyjnymi, rozbijemy mur korporacyjnych przywilejów. (...)

Fragmety wystąpienia posła Adama Szejnfelda

(...) Jednym z powodów – tak jak już powiedziałem – tej sytuacji, skutkiem kryzysu europejskiego, światowego, jest



także nadmiar regulacji w polskim prawie dotyczącym gospodarki, ale także wykonywania określonych zawodów regulowanych. Chciałbym więc przytoczyć katalog 10 grzechów polskiej regulacji, jakie wypisałem, przeregulowania, jeśli chodzi o jego skutki dla nas. Po pierwsze: powoduje to niższy poziom zatrudnienia. Po drugie: prowadzi do wyższego poziomu bezrobocia. Po trzecie: doprowadza do powstania nieuczciwej konkurencji na rynku. Po czwarte: prowadzi do wzrostu szarej strefy. Po piąte: powoduje niższą konkurencyjność całej gospodarki. Po szóste: osłabia konkurencyjność w danych regulowanych branżach. Po siódme: prowadzi do wzrostu cen usług. Po ósme: powoduje wzrost kosztów dla konsumentów. Po dziewiąte: także i państwo

nie pozostaje bez negatywnych skutków, ponieważ ponosi koszty nadzorowania, kontrolowania całego systemu regulacyjnego. Po dziesiąte: co jest już w ogóle paradoksalne, często doprowadza to do dyskryminacji własnych obywateli wobec obywateli innych krajów, bowiem żyjemy na otwartym rynku w UE i jeśli przedstawiciele innych krajów mają łżejsze, bardziej liberalne przepisy prawa w zakresie wykonywania swoich zawodów, to są oni bardziej konkurencyjni niż Polacy w ich krajach, niż Polacy we własnym kraju, i to już jest w ogóle paranoja. (...)

*Opracowała
Magdalena Jędrzejewska*

KALENDARZ PRAWNY

opracowała H.S.

1. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 5 października 2012 r. w sprawie gmin poszkodowanych w wyniku działania żywiołu w sierpniu 2012 r., w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych (Dz. U. z dnia 10 października 2012 r., poz. 1119).

Weszło w życie z dniem 11 października 2012 r. i stosuje się przez okres 24 miesięcy od dnia wejścia w życie.

2. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 25 września 2012 r. w sprawie stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów oraz stawek kar za zniszczenie zieleni na rok 2013 (M. P. z 17 października 2012 r., poz. 747).

3. Ustawa z dnia 10 października 2012 r. o zmianie ustawy o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z dnia 25 października 2012 r., poz. 1166).

Weszła w życie z dniem 25 października 2012 r.

4. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 sierpnia 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z dnia 30 października 2012 r., poz. 1187).

5. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2012 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2012 r. (M. P. z 18 października 2012 r., poz. 758).

6. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2012 r. w sprawie wskaź-

nika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w III kwartale 2012 r. (M. P. z 23 października 2012 r., poz. 782).

7. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2012 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2012 r. (M. P. z 23 października 2012 r., poz. 783).

8. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2012 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem we wrześniu 2012 r. w stosunku do września 2006 r. (M. P. z 23 października 2012 r., poz. 784).

9. Komunikat Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 16 października 2012 r. w sprawie ogłoszenia terminów i miejsca przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego dla osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz licencji zawodowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami (Dziennik Urzędowy MTBiGM z 2012 r., poz. 73, <http://e-dziennik.transport.gov.pl/>).

10. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 października 2012 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2012 r. (M. P. z 24 października 2012 r., poz. 787).



11. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 października 2012 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2012 r. (M. P. z 24 października 2012 r., poz. 788).

12. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 23 października 2012 r., sygn. akt SK 11/12 orzekający o niezgodności art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 169, poz. 1418, z późn. zm.) w zakresie, w jakim uzależnia prawo do rekompensaty od zamieszkiwania 1 września 1939 r. na byłym terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z dnia 30 października 2012 r., poz. 1195).

Przepis we wskazanym zakresie utraci moc obowiązującą z dniem 1 maja 2014 r.

13. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 sierpnia 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz. U. z dnia 9 listopada 2012 r., poz. 1224).

14. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 września 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie niektórych praw konsumentów oraz o odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny (Dz. U. z dnia 9 listopada 2012 r., poz. 1225).

15. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. z dnia 14 listopada 2012 r., poz. 1246).

Weszło w życie z dniem 29 listopada 2012 r.

16. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. z dnia 14 listopada 2012 r., poz. 1247).

Weszło w życie z dniem 29 listopada 2012 r.

17. Ustawa z dnia 12 października 2012 r. o zmianie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 15 listopada 2012 r., poz. 1256).

Wejdzie w życie z dniem 16 grudnia 2012 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 2, który wejdzie w życie z dniem 1 kwietnia 2013 r.

18. Ustawa z dnia 12 października 2012 r. o zmianie ustawy – Prawo zamówień publicznych oraz ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. z dnia 19 listopada 2012 r., poz. 1271).

Wejdzie w życie z dniem 20 lutego 2013 r.

19. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 listopada 2012 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz. U. z dnia 20 listopada 2012 r., poz. 1272).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

20. Ustawa z dnia 24 października 2012 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z dnia 20 listopada 2012 r., poz. 1278).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

21. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 września 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z dnia 21 listopada 2012 r., poz. 1282).

22. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 6 listopada 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 22 listopada 2012 r., poz. 1289).

Wejdzie w życie z dniem 23 lutego 2013 r.

23. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 września 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników (Dz. U. z dnia 27 listopada 2012 r., poz. 1314).

24. Obwieszczenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 13 listopada 2012 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (M. P. z dnia 23 listopada 2012 r., poz. 893).

25. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia sądów rejonowych, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym (Dz. U. z dnia 30 listopada 2012 r., poz. 1341).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

26. Ustawa z dnia 16 listopada 2012 r. o redukcji niektórych obciążeń administracyjnych w gospodarce (Dz. U. z dnia 30 listopada 2012 r., poz. 1342).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

27. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej (Dz. U. z dnia 30 listopada 2012 r., poz. 1347).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

28. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 3 grudnia 2012 r. w sprawie wykazu robót budowlanych (Dz. U. z dnia 7 grudnia 2012 r., poz. 1372).

Wejdzie w życie z dniem 20 lutego 2013 r.



NOC WIGILIJNA

Ewa Wojciul

– Jeśli można przerwać zadumę, to nad czym kolega tak się zamysłił?

– Nad pewną anomalią w ogólnie pojętej ludzkiej naturze. Dlaczego ktoś mając do wyboru lepsze warunki egzystencji, decyduje się na gorsze?

– Istotnie, mając do wyboru stodołę, oborę, chlewik, kurnik i stajnię wybrali... dom. Mówią o lokalizacji, standardzie, warunkach użytkowych, rozkładzie pomieszczeń, a w praktyce stosują odwróconą skalę. Dlaczego?

– Podzielam te wątpliwości. Bo zważacie państwo, że nawet anarchizyczne jaskółki wolą stajnię i obory od domów.

– Bo co ptasi mózg, to ptasi mózg, ko, ko, ko.

– Panowie, wasza rozmowa nas zainteresowała. Też nad tym myślałem i u zarania moich dziejów, jakiś rok temu myślałem, że to altruizm....

– HA! HA! HA! HA!

– Teraz uważam, że to fatalny gust.

– Wynaturzone upodobania.

– Dziwna chęć samoudręczenia.

– Masochizm?

– Nie przy prosiaczkach! Ale coś w tym jest.

– Gadają niby zasadnie: lokalizacja, lokalizacja, po trzykroć lokalizacja, a jak przyjdzie co do czego, zapominają o kardynalnym czynniku cenotwórczym. Nasi mogli wszak mieszkać przy lisiej fermie, hau, hau, tam przynajmniej jakoś pachnie.

– No, właśnie. Rozsądną lokalizację preferują tylko w teorii. Pa-

miętacie, jak wybierali teren? Nie to miłe, przytulne, miękkie bajorko przy lesie, a suchy, twardy teren. Przy ulicy! Kochają spaliny, czy co? Odrażające.

– I rozkład fatalny, fatalny, żadnego przejrzystego planu czy aranżacji wewnątrz, po prostu istny labirynt w tym ich ... domu.

– Ja zawsze gęgam – minimalizm i funkcjonalność.

– Tak, tak – otwarta przestrzeń.

– Albo czysta, klarowna forma – boksy symetrycznie po obu stronach korytarza. Ależ tam się mieszka!

– Szkoda, że tak krótko. To waise następstwo pokoleń!

– Wypraszam sobie. To kwestia gatunkowej inteligencji. My nie musimy strawić dekad na rozmyślaniach, by nabrać dojrzałości i rozum, kwik.

– To ja sobie wypraszam. Mój gatunek...

– Panowie, nawołuję do trzymania poziomu w rozmowie. Tak nam się dobrze dyskutowało, a tu zaczyna się wkradać jakiś ludzki pierwiastek. Wróćmy więc do meritum, bo pomyślę, że ktoś tu niedawno podglądał u nich telewizję.

– Ohyda!

– Bezdyskusyjnie!

– Wracając zatem do tematu – kiedyś, gdy w większym stopniu polegali na naszej opinii była nadzieja, że się podciągną w kwestii wyceny. Mój pradziadek brał udział w takim eksperymencie. Na terenie wystawili trzy budynki – drewniany, murowany i betonowy. Nawet niegłupie, prawda? Wyeliminowali inne atrybuty cenotwórcze, aby określić wpływ jedne-

go. I zaprosili ekspertów, czyli stado świń. Te zrobiły, co mogły, by ich trochę poedukować w materii szacowania nieruchomości. Wszystkie nocowały w drewnianym budynku, pozostałe stały puste. Przed następną nocą ludzie zamknęli budynek drewniany. Świnie poszły zatem spać do murowanego. Kolejnego wieczoru zamknęli też budynek murowany. I co zrobiły świnie?

– Świnie nocowały na dworze. Zgadłam?

– Właśnie. To dało ludziom do myślenia. Ale nie wyciągnęły wniosków. Stale odwrócona skala. Ten ich budynek to właśnie beton!

– Mnie zastanawia to bezguście w aranżacji wewnątrz. Wnętrze winno być puste i przytulne....

– To prawda tak oczywista, że aż trywialna.

– ...ale dla porządku skończę zdanie....

– Przepraszam.

– A więc – wewnątrz powinno być puste, aby mogło być przytulne. Nic bardziej naturalnego, jak swobodnie otwarte pomieszczenie, w którym można się przytulić do rodziny i współtowarzyszy.

– Słuchajcie, jagnięta.

– W związku z tym napętnia mnie głębokie współczucie, gdy myśle o ich...

– Żrebiętach?

– Prosiaczkach?

– Kurczątkach?

– Cielaczkach?

– No właśnie. To błąkanie się po bezsensownym labiryncie chaotycznie rozrzuconych pomieszczeń. To obijanie o liczne, kanciaste, martwe, twarde przedmioty! W najlep-



szym okresie życia, gdy rozsądnie chodzą na czterech kończynach.

– Może o to chodzi, żeby miały potem twardą skórę?

– Do pewnego stopnia uznają chłodny wychów, ale z niezbędną czułością.

– Trzeba znać proporcje. Zresztą edukację należałoby zaczynać wcześniej, a tak mają młode z zafałszowanymi kryteriami oceny obiektów budowlanych.

– Poza tym ta podściółka!

– Ależ oni nie mają żadnej podściółki.

– No właśnie. Wyobraźcie sobie – żadnego moszczenia się na podłodze.

– Niczego pod kopytkami, co można sobie poskubać w wolnych chwilach.

– Żadnego szelestu słomy tak kojącego w ciszy nocnej.

– Z miłym smyrzaniem myszek między źdźbłami, miauu.

– Ślisko, twardo, brzydko i ubogo.

– Permanentny stan developer-ski. Wieczna prowizorka. Jakie to ludzkie! I tak niewykończony budynek cenią wyżej, niż nasze przytulne pomieszczenia. Paradoks rynkowy.

– Ludzki paradoks rynkowy. A w dodatku w tych domach panuje wszechobecny mydlany odór bez śladu miłych woni biologicznych. Jak to psuje wrażenie. Przecież nawet szczeniak wie, że nieruchomość kupuje się w czasie pierwszych czterdziestu sekund oględzin.

– Może się hartują?

– A może mają problemy z oceną obiektów za pomocą wszystkich zmysłów?

– Co dowodzi słuszności głównego wniosku.

– Gwoli ścisłości – ich bezguście, czy też dziwne upodobania, to nasza koryść. Oby dalej anektowali gorsze składniki nieruchomości, a nam zostawiali lepsze.

– Więc życzymy sobie na nowy rok, by nie nabrali rozsądku.

– Życzymy sobie pełnych korytek i świeżej podściółki.

– A ja życzyłem mojej żonie, by dalej była taka piękna.

– Piękna?

– No tak, Nawet oni mówią, że okręt pod żaglami, kobieta w tańcu i koń w galopie to trzy najpiękniejsze rzeczy na świecie.

– Druhu serdeczny, kochamy was bardzo...

– Nie wsadzacie pyska do cudzego koryta....

– Nie włazicie innym w paszę...

– Uważacie, gdzie stawiacie kopyta, kwa, kwa...

– Lubimy was i poważamy, ale nie za urodę.

– Choć oczy macie prawie tak ładne jak krowie.

– Przyznaję też, że brzuszki wasze są podobnie okrągłe i gładkie jak nasze, kwik, kwik.

– Te rzęsy są całkiem, całkiem, niewiele ustępują owczym.

– Ale nierozdwojone kopytka to – lepiej to raz powiedzieć – pewna anomalia.

– Nie, nie, kolego, drobna oryginalność (nie sprawiaj im przykrości, za cechy wrodzone się nie odpowiada).

– Właściwie jesteście miłe i niebrzydkie, sam wiesz, jak was lubimy. Ale – towarzyszu drogi – lepiej niech nikt z nas nie polega na ich guście, bo nasza dyskusja dowodzi, ile ten gust jest wart.

(skrzypienie wrót)

– Tatusiu, tatusiu, może się odezwą?

– Kwik, hau, hau, meee, muuu, ihaha.





NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



„Podstawy planowania przestrzennego i projektowania urbanistycznego”

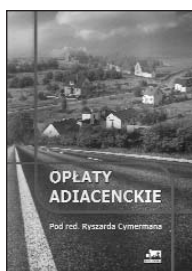
pod redakcją Ryszarda Cymermana

Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego
Olsztyn, 2011 r., wydanie III poprawione i uzupełnione

W publikacji przedstawiono treści dotyczące zarówno zasad tworzenia poszczególnych opracowań planistycznych, jak i zasad korzystania z nich. W sposób szczególny omówiona została tematyka planowania przestrzennego na poziomie gminy w tym dotycząca studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Istotnym elementem planów miejscowych jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu przestrzennego oraz prognoza skutków środowiskowych.

W końcowej części omówiono podstawy projektowania urbanistycznego z podaniem zasad i przykładów przy projektowaniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.



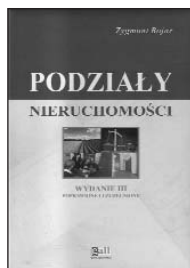
„Opłaty adiacenckie”

pod redakcją Ryszarda Cymermana

Wydawnictwo Educaterra Olsztyn 2012
Wydanie V poprawione i uzupełnione

Szczegółowo omówiono poszczególne rodzaje opłat adiacenckich: na skutek wzrostu wartości przy budowie urządzeń infrastruktury technicznej, wzrostu wartości przy podziale nieruchomości oraz przy scaleniu i podziale nieruchomości.

Przedstawione zostało również orzecznictwo prawne związane z opłatami adiacenckimi z tytułu podziałów nieruchomości i budowy infrastruktury.



„Podziały nieruchomości”

Zygmunt Bojar

Wydawnictwo Gall
Katowice 2012, wydanie III poprawione i uzupełnione
Stan prawny na lipiec 2012

Autor opracowania jest geodetą i rzeczoznawcą majątkowym z ponad 40 letnim doświadczeniem zarówno w wykonawstwie, jak i administracji geodezyjnej.

W publikacji została omówiona problematyka procedur i zasad obowiązujących przy podziałach nieruchomości zgodnych z przepisami ustawy z 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Załączone zostały również niektóre wzory pism i dokumentów, które mogą być wykorzystane w postępowaniu podziałowym.

Obecne wydanie uwzględnia regulacje prawne, które ukazały się od czasu ostatniej publikacji z 2008 r., w tym przede wszystkim wynikające z ustawy z dnia 25 lipca 2008 r. o zmianie ustawy i szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. nr 154 poz. 958) zwanej specustawą drogową.

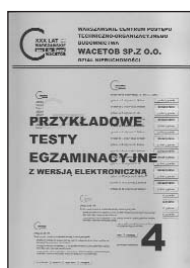
Do obecnego wydania został dodany osobny rozdział dotyczący podziałów nieruchomości rolnych i leśnych.

Tak jak w poprzednich wydaniach, omówione zostały również zagadnienia spółdzielczości mieszkaniowej, gdzie uwzględniono nie tylko specyfikę jaka występuje przy podziale nieruchomości stanowiących własność lub użytkownictwo wieczyste, lecz również problematykę związaną z porządkowaniem stanów prawnych.

Obowiązkowe ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych

IX Inspektorat PZU
ul. Targowa 4
03-731 Warszawa

Elżbieta Michalak
kom. 510 114 275
faktor.biuro@vp.pl



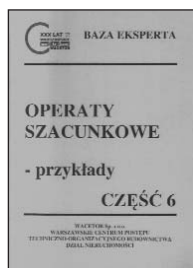
„Przykładowe testy egzaminacyjne” z wersją elektroniczną, zeszyt nr 4

Wydawnictwo Wacetob
Warszawa 2012

Wydawnictwo opublikowało siedem testów, z których każdy zawiera 90 przykładowych pytań egzaminacyjnych obejmujących



mujących swoją tematyką szeroki zakres aktów prawnych dot. gospodarki nieruchomościami. Po każdym teście zamieszczono klucz z odpowiedziami.



„Operaty szacunkowe – przykłady, część 6”

Wydawnictwo Wacetob Sp. z o.o.
Warszawa 2012

Książka zawiera pięć przykładów operatów szacunkowych sporządzonych dla różnych nieruchomości, o różnych celach wyceny z zastosowaniem podejścia porównawczego, dochodowego oraz mieszanego. Przykładowe operaty dotyczą określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej i zabudowanej, lokalu mieszkalnego, nieruchomości gruntowej rolnej oraz określenia przed i po wybudowaniu wodociągu dla ustalenia opłaty adiacenckiej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości.



Ryzyko inwestowania w polskim sektorze energetyki odnawialnej

Pod redakcją prof. S. Kasiewicza

Wyd. CeDeWu.pl, Warszawa 2012

Książka ta jest kompleksowym kompendium dla menadżerów zaangażowanych w realizację projektów z obszaru energetyki odnawialnej. Zespół autorów pod redakcją prof. Dr hab. Stanisława Jasiewicza podjął się ważnego zadania połączenia zagadnień dotyczących ryzyka inwestowania w wytwarzanie energii odnawialnej. Były prezes Urzędu Regulacji Energetyki Leszek Juchniewicz napisał w swojej recenzji iż: „skoro OZE (odnawialne źródła energii) funkcjonują i będą się rozwijać, należy stale i wieloaspektowo analizować i mierzyć ryzyko generowane przez te źródła”.

Autorem rozdziału dziewiątego zatytułowanego „Stopa dyskontowa a koszt kapitału – rekomendacje dla oceny opłacalności projektów z sektora energetyki odnawialnej” jest Mieczysław Prystupa, redaktor naczelny naszego kwartalnika.

(M.J.)

OBRADOWAŁA RADA KRAJOWA

Ewa Gronkiewicz

Ostatnie przed Bożym Narodzeniem posiedzenie Krajowej Rady PFSRM miało miejsce w siedzibie federacji przy ulicy Nowogrodzkiej. Część obrad ze względu na przygotowania do uroczystej świątecznej kolacji odbyła się w... piwnicy. Trzeba jednak przyznać, że była to całkiem elegancka piwnica.

Protokół z poprzedniego posiedzenia Rady został przyjęty po dwóch stylistycznych poprawkach. Na wstępie prezydent Krzysztof Bratkowski przeprosił zgromadzonych za brak wcześniej obiecywanych, comiesięcznych sprawozdań z obrad zarządu. Brak ów powstał ze względu na kłopoty ze stroną internetową federacji, która jeszcze do niedawna znajdowała się na prywatnym serwerze. Dzięki staraniom Joanny Grzesiak z Bydgoszczy „internetowy kryzys” udało się już zażegnać.

Po wyborze komisji skrutacyjnej oraz uchwał i wniosków Krzysztof Bratkowski przedstawił tematy, którymi obecnie zajmuje się zarząd.

Czy artykuł 157 umacnia rangę środowiska?

Jednym z takich tematów jest zadawane sobie w środowisku rzeczoznawców pytanie: co dalej z „niefortunnym” artykułem 157 – ocena operatu szacunkowego ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 roku?

Sprawę przedstawiał wiceprezydent Krzysztof Gabrel. Zarząd przygotowuje wykładnię prawną, jak sobie w tej sytuacji radzić. W trakcie prac okazało się jednak, że w kwestii artykułu 157, jak w wielu innych kwestiach, rzeczoznawcy nie są zgodni. Mimo że artykuł jest krytykowany od lat, są jednak w federacji stowarzyszenia,



UCHWAŁY RADY KRAJOWEJ PFSRM (17–18 GRUDNIA 2012)

Uchwała nr 4/12/2012

RK PFSRM uchwała strukturę komisji federacyjnych w następującej postaci:

- a) Komisja Arbitrażowa
- b) Komisja Standardów
- c) Komisja Szkoleń
- d) Komisja Uznania Zawodowego
- e) Komisja Etyki
- f) Komisja Odznaczeń
- g) Rada Redakcyjna kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”.

Uchwała nr 5/12/2012 z

RK powiększa skład Komisji Arbitrażowej o następujących rzeczoznawców majątkowych:

1. Barbara Domagała – Łódzkie SRM
2. Grzegorz Drabot – Północno-Wschodnie SRM
3. Romuald Gromulski – Warszawskie SRM
4. Andrzej Kobes – Legnickie SRM
5. Grzegorz Kostka – Zachodniopomorskie SRM
6. Elwira Laskowska – Warszawskie SRM
7. Kazimiera Lech-Dziedzic – Świętokrzyskie SRM
8. Wiesław Majcher – SRM Wrocław
9. Mieczysława Markowska – PSRWN
10. Anna Morawska-Świetliczko – Warszawskie SRM
11. Andrzej Mulik – PTRM Gdańsk
12. Hanna Olszewska – Toruńskie SRM
13. Małgorzata Sikora – Lubuskie SRM Zielona Góra
14. Małgorzata Stankiewicz – Północno-Wschodnie SRM
15. Bogusława Szczepanik – Podkarpackie SRM
16. Jerzy Wiczkowski – SRM Wrocław
17. Anna Wróblewska – Lubuskie SRM Gorzów Wlkp.
18. Anna Szelągowska – Warszawskie SRM

Uchwała nr 6/12/2012

RK dokonuje zmian w składzie Komisji Standardów:

- odwołuje: Wojciecha Daniela – Małopolskie SRM
- powołuje: Iwonę Foryś – PSRWN i Edwarda Sawiłową – SRM Wrocław.

Uchwała nr 7/12/2012

RK PFSRM dokonuje zmian w składzie Komisji Szkoleń:

- **odwołuje:** Henryka Masternaka – Lubuskie SRM Zielona Góra
Martynę Pawłowską – SRM Województwa Wielkopolskiego Poznań
Zbigniewa Krasonia – Świętokrzyskie SRM
Kazimierza Rygla – Warszawskie SRM
- **powołuje:** Krzysztofa Laskowskiego – PTRM Gdańsk
Józefa Maśko – Lubuskie SRM, Zielona Góra
Annę Poszyler – SRM Województwa Wielkopolskiego, Poznań
Jana Piechotę – Podkarpackie SRM
Krzysztofa Trynkosa – Warszawskie SRM

w których panuje przekonanie, że jest on użyteczny. Co więcej, umacnia rangę środowiska i organizacji zawodowych. W tej sytuacji zarząd federacji, mimo iż uważa paragraf za szkodliwy, czuje się zobowiązany do przeprowadzenia konsultacji środowiskowych, które wskażą właściwy kierunek działań. W tym celu została już przygotowana ankieta. Po otrzymaniu jej wyników, zarząd podejmie stosowne działania. Po tej deklaracji zarządu część osób wyraziła swoją opinię na temat podejścia Krajowej Rady do tego zagadnienia. Były to jednak opinie, które w żaden sposób nie przybliżają federacji do rozwiązania problemu.

Żadna kobieta nie jest tak zmienna, jak ta Rada

Ze względu na obecność przewodniczącego Komisji Standardów Radosława Gacy, Krajowa Rada już pierwszego dnia zajęła się sprawą standardu „O”.

Przypomnijmy, że w marcu na wyjazdowym posiedzeniu Krajowej Rady w łódzkim hotelu Borowiecki, uchwalono zmiany w projekcie KSWP „O” Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, krajowy standard wyceny podstawowy „O”. Wówczas propozycje zmian przysłały tylko trzy stowarzyszenia. Po poprawkach Rada Krajowa większością głosów przyjęła standard „O”. Tylko Poznań był przeciw, a Słupsk się wstrzymał. Po głosowaniu standard został skierowany do ministerstwa.

I, jak relacjonował wiceprezydent Krzysztof Gabrel, ministerstwo – chociaż jeszcze nieformalnie – odniosło się do projektu. Podstawowe w ocenie ministerstwa jest czy standard nie zawiera regulacji prawnych, czy jest zrozumiały dla urzędników i czy nie ma problemów w jego interpretacji. Według ministerstwa standard zawodowy nie może sugerować zaleceń, a powinien mieć konkretne zobowiązania. A w standardzie zerowym pojawia się np. zalecenie archiwizacji. Po tych informacjach z ministerstwa Radosław Gaca podjął się więc przystosowania tekstu standardu do oczekiwań ministerstwa. Nowy projekt został przygotowany i rozesłany do stowarzyszeń w celu konsultacji. Niestety, większość opinii była negatywna. Co więcej, zawierały – jak to określił Radosław Gaca – opinie „od Sasa do lasa”

Po informacji Krzysztofa Gabrela z sali padały głosy zaskakujące. Celina Hoffman mówiła: – *mimo że moi dali złe opinie, ja jestem za standardem. Musimy go mieć.* Jej opinia nie była odosobniona.

W kularach część członków Rady przyznawała, że odesłane przez nich opinie nie są opiniami całych stowarzyszeń, a tylko niektórych ich członków i to tych o poglą-



dach bardziej radykalnych. Niemniej jednak zobowiązują członków Rady do głosowania przeciw.

Słychać było opinie, że „*żadna kobieta nie jest tak zmienna jak ta rada*”. Część członków była za tym, aby czekać na oficjalne stanowisko ministerstwa. Część chciała pracować dalej nad tekstem. Byli też tacy, którzy nie kryli oburzenia. Halina Stankowska, prezes ZSRM w Szczecinie mówiła: - „*Trzeba spojrzeć prawdzie w oczy, zastanówmy się nad sobą. Napiszmy coś mądrego i porządnego, bo chcą z nami dyskutować*”.

Jej wypowiedź nagrodzono oklaskami.

Następnie miało miejsce głosowanie nad wycofaniem standardu z ministerstwa. I tak „za: oddano 54 głosy. 16 głosów było przeciw, a głosów wstrzymujących – 10. Tak więc standard „0” pozostaje obecnie standardem środowiskowym.

Pierwszy dzień obrad zakończyła uroczysta bożonarodzeniowa kolacja, na której serwowano m.in. karpia w migdałach. Były życzenia i opłatek. Dostojnych gości nie brakowało. Pojawił się szef GUGiK, Główny Geodeta Kraju, Kazimierz Bujakowski, minister Piotr Styczeń oraz rzeczoznawcy uhonorowani zaszczytnym tytułem Amicus.

Czy jesteśmy kadencyjni?

Sporo uwagi członkowie Krajowej Rady poświęcili problemowi kadencyjności. Nigdzie w statucie nie ma zapisu o kadencyjności działających w federacji komisji. Nie są one władzami statutowymi, a jedynie organami pomocniczymi. Jednak sposób powoływania komisji budzi wątpliwości. Co więcej, pojawiają się głosy, że do pewnych komisji nie można się „dopchać”. Władze federacji będą więc musiały pochylić się nad tą kwestią. Ustalono, że zarząd powoła specjalny zespół, który opracuje regulamin kadencyjności komisji. Na razie, na wniosek przewodniczących komisji, w kilku komisjach nastąpiły zmiany.

„Dwie dekady wolnego rynku, dwie dekady rzeczoznawstwa”

Ze względu na przypadające w 2013 roku dwudziestolecie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych władze federacji zaplanowały uroczyste obchody w stolicy. Zadaniem Krajowej Rady było ustalenie terminu, miejsca, tematu jubileuszowej konferencji oraz powołanie komitetów: organizacyjnego i honorowego. Początkowo zarząd uznał, że komitet organizacyjny stanowić będą prezesi wszystkich stowarzyszeń

Uchwała nr 8/12/2012

RK powołuje skład Komisji Etyki w składzie:

1. Jolanta Miłowska – PRZEWODNICZĄCA – Mazowieckie SRM
2. Jerzy Zieliński – Łódzkie SRM
3. Czesława Satora – Legnickie SRM
4. Bożena Jarmoszka – PTRM Gdańsk
5. Renata Ługowska – Warszawskie SRM
6. Barbara Żyła – SRM Województwa Wielkopolskiego, Poznań
7. Krzysztof Rusin – SRM Województwa Wielkopolskiego, Poznań
8. Jadwiga Graczyk – Lubuskie SRM, Gorzów Wlkp.
9. Jerzy Makowski – PSRW
10. Elżbieta Kazimierska – Śląskie SRM
11. Ryszard Piątek – Podkarpackie SRM
12. Dorota Barańska – Regionalne SRM, Lublin

Uchwała nr 9/12/2012

RK PFSRM dokonuje zmian w składzie Komisji Odznaczeń:

- **odwołuje:** Janusza Walczaka – SRM Województwa Wielkopolskiego Poznań
- **powołuje:** Mariana Witczaka – SRM Województwa Wielkopolskiego Poznań

Uchwała nr 10/12/2012

RK PFSRM podejmuje uchwałę o wycofaniu z uzgodnień z Ministrem Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej uchwalonego przez Radę Krajową w marcu 2012 r. standardu KSWP 0 – Ogólne reguły postępowania.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób: za przyjęciem uchwały – 56, przeciw przyjęciu uchwały – 16, głosy wstrzymujące – 10.

Uchwała nr 11/12/2012

RK PFSRM podejmuje uchwałę o ustaleniu terminu Jubileuszowej Konferencji PFSRM organizowanej w okazji 20-lecia PFSRM – 24 i 25 października 2013 r.

Uchwała nr 12/12/2012

RK PFSRM podejmuje uchwałę o przyjęciu zaproponowanego przez Zarząd tematu Konferencji Jubileuszowej.

Uchwała nr 13/12/2012

RK PFSRM podejmuje uchwałę o powołaniu Komitetu Organizacyjnego Konferencji Jubileuszowej, w skład którego wchodzi Zarząd PFSRM oraz przedstawiciele Rady Krajowej: Jolanta Nosek-Haich (Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Krakowie) oraz Joanna Grzesiak (Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy).

Uchwała nr 14/12/2012

RK PFSRM proponuje zaproszenie do Komitetu Honorowego Konferencji Jubileuszowej osób nagrodzonych medalem „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum”.



plus zarząd. Taka decyzja wiązałaby się z co najmniej dwoma spotkaniami komitetu w Warszawie. Jeszcze przed powołaniem komitetu zarząd poinformował więc Krajową Radę o mogących przy tej okazji wystąpić niedoborach finansowych (mniejsze zyski ze szkoleń oraz dodatkowe posiedzenie Krajowej Rady związane z wyborem władz nadwerężyły nieco budżet federacji w roku 2012) i zasugerował, aby zrezygnować z grudniowego posiedzenia. Sprawa konferencji wzbudziła gorącą dyskusję. Członkowie Krajowej Rady uznali, że nie ma powodu, aby wszyscy prezesi wchodzili w skład komitetu, co przyczyni się jedynie do bezwładu organizacyjnego. Najwięcej kontrowersji wzbudzał wybór terminu. Zarząd sugerował, żeby to był początek grudnia, a większość członków Rady była za terminem październikowym. Zażartymi przeciwniczkami grudnia okazały się panie, które stwierdziły, że termin grudniowy nie sprzyja podróżowaniu, a przemieszczanie się zimą z ciężkimi bagażami także nie zachęca do przyjazdu. Ustalono więc, że konferencja odbędzie się w dniach 24–25 października. Natomiast niemal jednogłośnie zaakceptowano temat konferencji „Dwie dekady wolnego rynku, dwie dekady rzeczoznawstwa” a także założenie, że pierwszego dnia wystąpią zasłużeni ludzie z branży, prezesi federacji, „Amicusy”. Natomiast drugi dzień byłby przeznaczony dla – wielkich nazwisk, które mają być dodatkową atrakcją. Pomogą przyciągnąć na konferencję rzeszę rzeczoznawców. Tematyka ich wystąpień dotyczyłaby kwestii ogólnorynkowych.

Z proponowanych dwóch lokalizacji: Pałac Kultury i Stadion Narodowy Rada zdecydowanie odrzuciła stadion. Uznała, że jest zbyt oddalony od dworca i bazy hotelowej. Za Pałacem Kultury przemawiał też fakt, że posiada on ogromną ilość pomieszczeń i istnieje możliwość zamówienia większej sali, gdyby okazało się, że chętnych jest zdecydowanie więcej, niż zakładano.

Czy konferencja ma być trzydniowa czy dwudniowa? Sugerowano dwa dni, ale z dwoma noclegami. Sprawą

otwartą pozostaje, czy odbędą się dwa bankiety, czy jeden. Nie podjęto też decyzji, co do programu artystycznego. Po rozwiązaniu podstawowych kwestii organizacyjnych, powrócono do wyboru komitetu. Profesor Andrzej Hopfer zaproponował, aby scedować to na obecny zarząd. Sala była zgodna. Czterech panów z zarządu zasugerowało jednak potrzebę kobiecego wsparcia. I tak do komitetu zostały dokooptowane panie: Joanna Grzesiak z Bydgoszczy i Jolanta Nosek-Haich z Krakowa

Amicusy czy cos nowego?

Przewodniczący komisji odznaczeń Andrzej Bablok zastanawiał się jak w sytuacji jubileuszowej konferencji powinna zachować się jego komisja. Czy należałoby wypuścić medal okolicznościowy, a jeżeli tak, to: kto powinien go dostać i kto ma o tym decydować? Czy trzeba powoływać specjalny komitet? Czy przyznawać „Amicisa”? Czy przyznawać srebrne i złote odznaki federacyjne? Dyskusja toczyła się w kularach w czasie przerw. Padały różne propozycje. W końcu z największym uznaniem spotkał się pomysł Andrzeja Zarychty z Łodzi, aby z okazji dwudziestolecia nie nagradzać poszczególnych osób, ale całe stowarzyszenia.

Wiceprezydent Robert Dobrzyński przedstawił powracający niemal na każdym posiedzeniu temat ogólnopolskiej bazy danych. Nikt w federacji nie ma wątpliwości, że baza jest potrzebna i że federacja i stowarzyszenia chciałyby na niej zarabiać. Jednak „opór materii” rzeczoznawców jest tak wielki, że sprawa pozostaje nierozwiązana. Na koniec wiceprezydent Janusz Jasiński przedstawił przygotowaną przez federację propozycję oferty szkoleniowej na rok 2013.

Krajowa Rada przychyliła się też do próśb stowarzyszeń regionalnych, świętujących swoje dwudziestolecia – i tak w związku z tym kolejne posiedzenia Krajowej Rady odbędą się w kwietniu we Wrocławiu i w czerwcu w Zielonej Górze.

ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA

Biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych lub ze strony internetowej www.pfsrcm.pl
Niezbędne dane zgłaszanych osób: nazwisko i imię, numer uprawnień zawodowych, adres zamieszkania, telefony kontaktowe.

Prosimy o zgłoszenia z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń.

Biuro PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.

e-mail: szkolenia@pfva.com.pl



KRONIKA WYDARZEŃ

opracowała Magdalena Jędrzejewska

PAŹDZIERNIK

☛ 20 lat oddziału PSRWN w Łodzi

19 października Łódzki Oddział Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości obchodził swoje dwudzieste urodziny. Ilość osób, która zechciała przyjąć zaproszenie na obchody „dwudziestki” była miłym zaskoczeniem dla wszystkich członków stowarzyszenia. Tak liczną frekwencję można po części przypisać Tomaszowi Teledze, który współtworzył łódzki oddział, a który jest wyjątkowo bliski wszystkim, którzy zechcieli świętować wspólnie z Nim i Nami ten jubileusz.

Na uroczystość przybył praktycznie cały Zarząd PSRWN z prezydentem prof. Andrzejem Hopferem na czele. PFSRM reprezentował wiceprezydent Janusz Jasiński. Nie zabrakło również gości z instytucji współpracujących z rzeczoznawcami w Łodzi: dyrektorów Urzędu Miasta, Departamentu Gospodarowania Majątkiem, Łódzkiego Ośrodka Geodezji oraz Wojewódzkiego Biura Geodezji. Łódzką Radę Federacji SNT NOT reprezentował Prezes Zarządu, Politechnikę Łódzką – przedstawiciel Katedry Geodezji Kartografii Środowiska i Geometrii Wykreślnej Politechniki Łódzkiej. Na uroczystości obecny był również prezes Łódzkiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Andrzej Zarychta.



Po oficjalnej prezentacji zaproszonych gości, prezes Ewa Baś, wspólnie z obecnym wiceprezydentem PSRWN Tomaszem Telegą przedstawili historię oddziału wzbogaconą o prezentację archiwalnych materiałów ilustrujących minione 20 lat. Nie zapomniano również i o członkach Naszego Oddziału, którym nie dane było doczekać tego jubileuszu.

Kolega Tomasz Telega w swoich wspomnieniach podkreślał jak ważną rolę odgrywało stowarzyszenie w życiu zawodowym jego członków w pierwszym okresie istnienia. Przyjaźnie zawodowe jakie zrodziły się 20 lat temu trwają do dziś, choć bezpośrednią wymianę doświadczeń zawodowych zdominowała obecnie era internetu.

Szef PSRWN Andrzej Hopfer obok serdecznych życzeń podzielił się refleksjami o przeszłości, ocenił teraźniejszość i z optymizmem wypowiedział się na temat przyszłości ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

Z okazji jubileuszu Oddział Łódzki wydał okolicznościowy biuletyn, którego uzupełnieniem były drobne upominki przygotowane dla wszystkich uczestników uroczystości.

Przy okazji jubileuszu wręczono Złote Honorowe Odznaki Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości.

W części artystycznej wystąpił Witek Łukaszewski z zespołem, jeden z najlepszych gitarzystów flamenco w Polsce. Koncert to oryginalna mieszanka flamenco, rocka i poezji śpiewanej. Uroczystość zakończono uroczystą kolacją i zabawą prowadzoną przez muzycznego wodzireja z Radia Planeta FM Łódź (relacja Włodzimierza Paszczy).

LISTOPAD

☛ Nowy zarząd oddziału warszawskiego PSRWN

Walne Zebranie Sprawozdawczo-Wyborcze powołało 7 listopada nowy Zarząd Oddziału Warszawskiego PSRWN w składzie: Małgorzata Skąpska, prezes, Stanisław Kolanowski, wiceprezes, Bożena Hopfer, sekretarz, Renata Maroszek, skarbnik, Jerzy Filipiak, Tadeusz Kościuk, członkowie zarządu, Grażyna Wojciechowska i Ewa Babula, zastępcy Członka Zarządu.

Ponadto wybrano komisje statutowe (rewizyjna, sąd koleżeński, opiniodawczo-rozjemcza oraz wybrano pełnomocnika ds. praktyk zawodowych).

☛ Deregulacja w Sejmie

8 listopada odbyło się pierwsze czytanie ustawy deregulacyjnej w Sejmie RP. 9 listopada została powołana Komisja Nadzwyczajna do rozpatrzenia projektów ustaw deregulacyjnych w 26 osobowym składzie. Informacja o pracach sejmowych nad deregulacją oraz skrót wystąpienia ministra J. Gowina na stronie 34.

☛ Konferencja w Rzymie i jesienne spotkanie TEGoVA

W dniach 9–10 listopada w Rzymie odbyło się spotkanie przedstawicieli 37 stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych z 20 krajów europejskich oraz USA (Appraisal Institute), w trakcie którego rozmawiano o kryzysie finansowym na kontynencie oraz o reakcjach na wyzwania stojące przed profesją rzeczoznawcy na niepewnym i nękanym kryzysie rynku.

11 listopada rekordowa liczba 67 delegatów zebrała się na Jesiennym Walnym Zgromadzeniu TEGoVA w Hotel Bernini. Relacja z konferencji i spotkania na stronie 27.



IX Kongres Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych

200 przedstawicieli deweloperów, banków, ubezpieczycieli, rzeczoznawców majątkowych, doradców finansowych, pośredników w obrocie nieruchomościami przez dwa dni dyskutowało nad problemami rozwoju rynku finansowania nieruchomości mieszkaniowych i rynku budownictwa mieszkaniowego.

IX Kongres Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych zorganizowany został w dniach 29–30 listopada w okresie szczególnym dla krajowej gospodarki. Zwiększenie wymagań nadzorczych wobec instytucji finansowych spowodowało ograniczenie dostępu do środków finansowych klientów indywidualnych i instytucjonalnych. Jednocześnie ograniczony został dostęp banków do długoterminowych źródeł finansowania kredytów hipotecznych, wynikający z kryzysu na światowym rynku finansowym. Najważniejsze z omawianych zagadnień dotyczyły oceny finansowania projektów deweloperskich w świetle wymogów nowej ustawy o ochronie środków nabywców. Prezentowano prognozy rozwoju rynku deweloperskiego i hipotecznego i dyskutowano, czy jest szansa na zwiększenie akcji kredytowej banków w 2013 roku.

ZAPOWIEDZI WYDARZEŃ 2013

10–13 marca – XV Narciarskie Mistrzostwa Polski Rzeczników Majątkowych

Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych i Klub Narciarski Rzeczników Majątkowych zapraszają na szkolenie „**Jak oszacować wartość SKI ARENA SZRENICA**”. Moderatorzy: Lech Tarnawski i Jan Dębkowski – Dyrektor Techniczny „Sudetów Lift”. a także na **XV Narciarskie Mistrzostwa Polski Rzeczników Majątkowych**. Impreza odbędzie się w Hotelu SZRENICA w Szklarskiej Porębie, na stokach Szrenicy, na Polanie Jakuszyckiej.

Dodatkowe informacje na temat szkolenia: Maria Jaworska-Tarnawska – tel. 601 89 26 77, Waldemar Gryczka – tel. 501 339 072.

Zgłoszenia można przesyłać na adres e-mail: maria.jaworska@wp.pl lub list@ksrm-jg-wch.eu.

Komitet Organizacyjny **IX Konferencji Nieruchomości Zabytkowych WAZA** zawiadamia, iż konferencja odbędzie się w dniach **17–18 maja** w Krakowie. Organizatorem konferencji jest Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w Krakowie. Tytuł konferencji: „Powiew PRL-u w klimacie absurdu”.

17–18 maja – Wiosenne Walne Zgromadzenie TEGoVA w Brugii.

W trakcie kongresu dokonano wnikliwej analizy rozwoju rynku mieszkaniowego uwzględniając takie czynniki jak prognozy demograficzne i stan zasobów mieszkaniowych, możliwości finansowe ludności, regulacje nadzorcze oraz pro i antycykliczne działania uczestników rynku.

Oceniano, że wygaszenie rządowego programu „Rodzina na swoim” na pewno nie wpłynie na rozwój rynku. Do tego prognozy starzenia się społeczeństwa i brak polityki wspierającej rozwój rodziny przyczyniać się będą do zmniejszania się liczby ludności w najbliższych latach. Dlatego niezbędne są działania na rzecz uruchamiania takich produktów jak odwrócony kredyt hipoteczny, czy szersza współpraca z firmami ubezpieczeniowymi przejmującymi większe ryzyko kredytowe.

W trakcie IX Kongresu wręczono nagrodę środowiska bankowego, ufundowaną przez kwartalnik Finansowanie Nieruchomości, Andrzejowi Bratkowskiemu, byłemu ministrowi Budownictwa w latach 1992–1993 (na zdjęciu drugi od lewej).



GRUDZIEŃ

Nowe wydanie Standardów Wyceny

Dzięki staraniom Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych ukazało się trzecie polskie wydanie Międzynarodowych Standardów Wyceny. Głównym celem Rady Międzynarodowych Standardów Wyceny, będącej następcą Komitetu Międzynarodowych Standardów Wyceny, jest budowanie wiary i publicznego zaufania do procesu wyceny poprzez stworzenie ram pozwalających na sporządzenie wiarygodnych opinii o wartości przez profesjonalistów, działających zgodnie z zasadami etyki. Kolejne wydanie MSW dowodzi, że zarówno układ standardów, jak i ich zawartość podlegają istotnym zmianom.

Porozumienie z PZU

13 grudnia zostało podpisane kolejne porozumienie z PZU w sprawie ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych, będących członkami stowarzyszeń zrzeszonych w PFSRM.

Posiedzenie Rady Krajowej

W dniach 17 i 18 grudnia obradowała Rada Krajowa Federacji. W trakcie dwudniowych obrad przyjęto szereg uchwał. Odbyło się także spotkanie oplatkowe z udziałem zaproszonych gości. Relacja na str. 41–44, fotoreportaż na II stronie okładki.



ENGLISH ABSTRACTS

■ Real Estate Valuers gather in Rome for European crisis summit

Representatives of 37 valuers' associations from 20 European countries as well as from the USA (Appraisal Institute) met in Rome on 9th and 10th November 2012 to discuss the financial crisis engulfing the continent and a response to the challenges facing the valuation profession in an uncertain and crisis torn property market.

On the first day, Italian valuers' association GEOVAL hosted a European Valuation Conference focusing on local and European issues facing the valuation profession. Speakers included the Chairman and Vice Chairman of TEGoVA, **Roger Messenger** and **Krzysztof Grzesik** and the Chairman of the European Valuation Standards Board, **John Hockey**. There was an abundance of high level local speakers including **Pier Giuseppe Sera**, Chairman of GEOVAL, **Angelo Peppetti** of the Italian Bankers Association, **Antonio Benvenuti** of CNGeGL and **Luke Brucato** of CRIF Certification Services. The scene was perfectly set by **Thierry Vissol**, Special Representative to DG COMM Media and Communications, European Commission Representative Office in Italy, who delivered a frank overview of the origins of the crisis in Europe. The conference was chaired by **Antonio Cabras** of GEOVAL.

The consensus to be drawn from the various presentations was that it was no longer enough for valuers to just arrive at a figure representing market value. In today's uncertain market many clients are demanding more analysis and expert commentary and advice about market trends and a risk analysis in respect of the property being valued. The importance of European Valuation Standards was also emphasised as well as the continuing need for detailed national standards to deal with the peculiarities of local property markets, culture and law. In this respect it was noted that TEGoVA members GEOVAL, CNGeGL and IsIVI have played an important role in helping to raise the standard of valuation practice in the country. Of particular note also have been the publications of the "Codice delle Valutazioni Immobiliari" by Techoborsa and authoritative guidelines for the valuation of property for loan purposes by the Italian Banking Association. Also noteworthy is work being undertaken by GEOVAL and CNGeGL in developing a standard for property data collection and the creation of a national property database.

In connection with the need for quality national standards, it was noted that all the main valuation associations in France have jointly launched a new 4th edition of the 'Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière' following the publication earlier this year of European Valuation Standards 2012.

Speakers observed that whilst the internationally recognised valuation standards (IVS, EVS and RICS) were largely consistent with one another they each had a different emphasis. Thus for example European Valuation Standards focus solely on the valuation of real estate whilst providing a unique commentary on European law affecting property markets in Europe and the valuation profession. It is thus an excellent reference and guide to valuers in Europe and clients as well as national associations particularly those seeking to draft national standards.

Some speakers observed that the current crisis whilst putting pressure on valuation fees, and forcing many valuers to seek employment elsewhere provided an excellent opportunity to raise the profile and status of the valuation profession both at national and pan European level. In this connection TEGoVA's Recognised European Valuer Scheme was important in demonstrating the high quality of valuation practice in 13 countries subscribing to the scheme so far, despite the diversity of their valuer qualification systems. In just 4 years since the launch of the REV scheme, the number of Recognised European Valuers has exceeded 1700, with Germany (882), Poland (255), Greece (190) and France (147) at the top of the numbers table.

TEGoVA's Autumn General Assembly

67 delegates reviewed new topics to be considered by the European Valuation Standards Board including Valuation Uncertainty, Valuation of Agricultural land and the new rules for Fair Value reporting under IFRS 13 following a presentation by **John Hockey**, Chairman EVSB and **Jeremy Moody**, CAAV. There was also a presentation by **Michael Morris**, AFREXIM about methodological controversies surrounding IFRS 13 and **Wolfgang Kälberer**, VDP gave an overview of proposed changes to European law relating to valuation.

Michael MacBrien, TEGoVA Advisor, also informed the Assembly about new far reaching EU law in connection with energy efficiency of buildings which would undoubtedly have a significant impact on the property market.

The Recognised European Valuer Scheme was put under the spotlight by **Bernhard Bisschoff**, BVS with several delegates emphasising the importance of using the scheme to improve the quality of valuation reporting.



There was also an initiative presented by **Reiner Lux**, Managing Director of Germany's Valuer Certification Body, Hypzert to develop value added services to Recognised European Valuers, including a property market database and research papers on various property sectors.

The General Assembly welcomed 3 new members namely the **Institute of Professional Auctioneers and Valuers (IPAV)** of Ireland, **The Bureau for Court Expertise (BSV)** in the Republic of Macedonia and **PeopleCert** (Certification Body) of Greece (Observer Member).

Finally the Assembly thanked **Sara Stephens** outgoing President of the Appraisal Institute for her contribution and support to the work of TEGoVA. The President introduced her successor President-Elect **Ken Wilson** as well as CEO, Appraisal Institute, **Frederick Grubbe**. It was satisfying to note the increasing and productive level of cooperation between TEGoVA and Appraisal Institute with hopes raised for the continuation of such close ties over the coming years.

The next TEGoVA General Assembly will be held in Bruges on 17th and 18th May 2013.

Chris Grzesik

* * *

Michael MacBrien (*director general of the European Property Federation and adviser to TEGoVA*) wrote about EU Energy Efficiency Regulation and Funding for Buildings And about the European Property Federation's role in the legislative process.

'Green' or 'sustainable' buildings are still mostly an elite thing, prestige projects for corporate headquarters or the products of enlightened corporate governance as when the leading funds instruct their real estate managers to take on only cutting edge green buildings. But this is hardly a game changer given that the vast majority of the building stock doesn't belong to either funds or the big commercial property companies; it's made up of owner-occupied and private and social rental housing, and the vast 'lower' commercial building stock. To some extent, there is ecological trickle down from the top level, but it's a slow process.

The only game changer is mandatory regulation of the entire building stock of a large population, hence the EU.

The European Property Federation's role in the legislative process

EPF's national property association members cover everything from small residential landlords to property investment and development companies and the property

interests of the institutional investors which in turn gave the organisation the shoulders and knowledge base needed to work closely with the European Commission, the European Parliament and the member state governments. Initially ensuring that energy performance certificates and renovation requirements were property management-compatible, EPF increasingly advocated ambitious policies including crucial support for the Commission's plans for extending energy efficiency renovation requirements to all buildings and not just those over 1000 m². Or, when, unsatisfied with EU regulation that produced Energy Performance Certificates varying in content and quality from state to state, EPF persuaded Parliament to push through legislation requiring the European Commission to produce a voluntary EU EPC for non-residential buildings so that pan-European property investors can market energy efficient portfolios globally. The European authorities also recognised that the regulation requires funding, and despite the crisis, they're delivering:

1. **Funding directly from the Commission for multi-country projects via the Intelligent Energy Europe programme** with, for the 2014–2020 funding period, a big increase on the previous € 730 million for projects that contribute to the practical implementation of the EU regulation.
2. **Financing from the European Investment Bank** recently doubled to € 1.5 billion.
3. **EU Structural and Cohesion Funds:** In the 2014–2020 budget negotiations the Commission proposed ring fencing € 17 billion for energy efficiency and renewables for which one of the investment priorities will be 'public infrastructures and the housing sector'. The latest news is that the European Parliament, which now shares power with Council on the budget, wants 20% of the entire € 500 billion Structural and Cohesion Funds to be spent on the energy transition.

This sounds like big money, but is it enough for step-change? The Lithuanian government calculates it needs € 13 billion to renovate the country's housing stock. At the moment, it gets € 227 million from the EU. The Head of the Commission's Energy Efficiency Unit says € 100 billion needs to be spent each year on energy efficiency of which € 60–70 billion for all types of buildings. It looks like, even under the best budgetary scenario, funding bodies, banks, building owners and investors, developers and valuers need to all come together with a plan.

We should indeed all try to reach an agreement on a united approach and guidelines that could filter down to regional level. We're working on it. Once that's in place, we could have lift-off.

Michael MacBrien



Rzeczoznawca Majątkowy nr 73

Od Prezydenta	2
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
Czy możliwa jest prognoza wartości nieruchomości?	3
<i>Zbigniew Januszewski</i>	
Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym. Narzędzia pracy rzeczoznawcy majątkowego	10
<i>Zygmunt Bojar, Tomasz Telega</i>	
Wycena nieruchomości pod drogi publiczne – nowe i stare problemy ...	19
<i>Beata Piekutowska</i>	
Badanie zdolności realizacyjnej i merytorycznej projektów – czy może być zadaniem dla rzeczoznawców?	23
<i>Krzysztof Grzesik</i>	
Polityka UE dotycząca kwestii zrównoważonego rozwoju oraz Europejskich Standardów Wyceny 2012	26
Zaproszenie na Europejską Konferencję Wyceny – Nowe Europejskie Standardy Wyceny 2012	28
<i>Zygmunt Bojar, Tomasz Telega</i>	
Kompetencje KOZ dla rzeczoznawców majątkowych	29
Kalendarz prawny	31
Korespondencja Federacji z MTBiGM oraz ZBP	33
Stanowiska Federacji	35
Ciąg dalszy polemiki Wilkowski–Racięcki	36
<i>Ewa Wojciul</i>	
Każda potwora...	38
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	40
<i>Stanisław Kasiewicz</i>	
Recenzja książki „Wycena przedsiębiorstwa...”	41
<i>Ewa Gronkiewicz</i>	
Rada Krajowa obradowała w Łodzi	42
<i>Andrzej Zarychta</i>	
XX lat Łódzkiego SRM	44
XIV Narciarskie Mistrzostwa Polski RM – relacja	46
XVIII Mistrzostwa Polski RM w Tenisie Ziemnym o puchar Prezydenta PFSRM	47
Kronika wydarzeń	48
English Abstracts	51

Rzeczoznawca Majątkowy nr 74

Od Redaktora Naczelnego	2
Materiały na XXI KKRМ w Międzyzdrojach	
<i>Andrzej Hopfer, Stanisław Cegielski, Ludmiła Pietrzak</i>	
Rejestr cen i wartości nieruchomości w świetle projektu Rozporządzenia Rady Ministrów...	4
<i>Iwona Forys</i>	
Zakres analizy rynku a cel i przedmiot szacowania – teoria i praktyka ..	12
<i>Iwona Forys</i>	
Analiza cen transakcyjnych na szczecińskim rynku nieruchomości ..	18
<i>Tomasz Budzyński</i>	
Rejestr cen i wartości nieruchomości jako źródło danych dla potrzeb analizy rynku nieruchomości	25
<i>Anna Oleńczuk-Paszal</i>	
Podobieństwo lokalnych rynków nieruchomości jako aspekt analizy w wycenie nieruchomości	30
<i>Alojzy Kiziniewicz</i>	
Analiza rynku nieruchomości na świecie	36
<i>Sebastian Gnat</i>	
Analiza wpływu cech rynkowych na wartość rynkową nieruchomości gruntowych w kontekście zróżnicowanej lokalizacji ogólnej	44
<i>Sebastian Kokot</i>	
Typowe błędy w analizie rynku nieruchomości przy użyciu metod statystycznych	51

<i>Michał Bogusławski, Artur Kozłowski</i>	
Bańki spekulacyjne na rynku nieruchomości	55
<i>Marek Seretny</i>	
Sustainability na rynku nieruchomości	63
Kalendarz prawny	69
Deregulacja zawodów	71
Korespondencja z Ministerstwem TBiGM w sprawie KOZ	75
Międzynarodowa konferencja w Krakowie	78
<i>Marta Gross, Anna Radzewicz</i>	
Jubileuszowa konferencja TNN	79
<i>Henryk Jędrzejewski</i>	
Jubileuszowe spotkanie pierwszej PKK	81
<i>Ewa Wojciul</i>	
Obsługa kasy fiskalnej	88
<i>Ewa Gronkiewicz</i>	
Obradowała Rada Krajowa	90
Rozmowa z Krzysztofem Bratkowskim, nowym prezydentem PFSRM ...	92
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	94
<i>Janusz Jasiński</i>	
XVIII Mistrzostwa Polski RM w Tenisie Ziemnym	95
Kronika wydarzeń	96
English Abstracts	99

Rzeczoznawca Majątkowy nr 75

Od Redaktora Naczelnego	2
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
Liczba cech rynkowych w kontekście liczby Millera i Cowana	3
<i>Beata Piekutowska</i>	
Podstawy naukowe określające liczbę kryteriów oceny projektów ...	5
<i>Barbara Majewska, Grzegorz Krzykowski, Wojciech Maćkowiak</i>	
System monitorowania rynku nieruchomości	10
<i>Agnieszka Graczyk, Andrzej Lesiński</i>	
Rynek lokali mieszkalnych w Toruniu na przestrzeni lat 2002–2011 ..	14
<i>Paweł Nowacki, Łukasz Strączkowski</i>	
Analiza pierwotnego rynku mieszkaniowego jako element realizacji projektów deweloperskich na przykładzie inwestycji Małe Błonia w Szczecinie	17
<i>Jacek Zyga</i>	
Istota podobieństwa w procedurach wyceny nieruchomości	22
<i>Katarzyna Szumowska</i>	
Czy wyceniać goodwill?	26
<i>Katarzyna Szczepankowska</i>	
Ewolucja rzeczoznawstwa majątkowego w kontekście przepisów prawa polskiego	33
Kalendarz prawny	39
<i>Halina Stankowska</i>	
XXI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych „Analiza Rynku Nieruchomości”	41
<i>Janusz Jasiński</i>	
Konferencja „Szacowanie nieruchomości na potrzeby inwestycji liniowych”	42
List 10 federacji rynku nieruchomościowego do premiera Donalda Tuska	45
<i>Ewa Wojciul</i>	
Pies a wycena nieruchomości – próba systematyki	47
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	49
Recenzja książki Mieczysława Prystupy	50
<i>Halina Pikierska-Grad</i>	
Wspomnienie o Agnieszce Staniaszek	51
Kronika wydarzeń	52
English Abstracts	55



Do kupienia w biurze Federacji

1. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II + Suplement, PFSRM – 40 zł
2. Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
3. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
4. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
5. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
6. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
7. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, miedziany, oliwkowy)
8. Znaczek srebrny logo PFSRM – 10 zł
9. Rzeczoznawca Majątkowy 65/10–68/10 – 25 zł
10. Rzeczoznawca Majątkowy 69/11–72/11 – 25 zł
11. Rzeczoznawca Majątkowy 73/12 – 25 zł
12. Rzeczoznawca Majątkowy 74/12 – 30 zł
13. Rzeczoznawca Majątkowy 75/12 – 25 zł
14. Rzeczoznawca Majątkowy 76/12 – 25 zł
15. Podstawy rolnictwa wycena nieruchomości rolnych. Wyd. II – Ryszard Cymerman – 60 zł
16. Opłaty adiacenckie. Wyd IV. – R. Cymerman, C. Kowalczyk, T. Telega – 42 zł
17. Prenumerata Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2013 – 100 zł + 6 zł koszt przesyłki
18. Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości – R. Cymerman, A. Hopfer PFSRM – 40 zł
19. Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie 2009 PFSRM – 50 zł
20. Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie 2011 PFSRM – uzupełnienie do wydania 2007 – 50 zł
21. Źródła informacji w gospodarce nieruchomościami – pod redakcją A. Hopfer, R. Cymerman – 40 zł
22. Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu kosztowym. M. Prystupa 2012 – 45 zł
23. Europejskie Standardy Wyceny 2009 – PFSRM – 40 zł
24. Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich. Wydanie 2011 – Krzysztof Zmarlicki – 30 zł
25. Wycena nieruchomości leśnych. A. Nowak. Educaterra 2012 – 50 zł
26. Przykłady wycen nieruchomości IDM – praca zbiorowa 2011 – 84 zł

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

- Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM: nr **10 1240 6218 1111 0000 4612 9574**
- Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
- „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!
- TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3 kg do 14 dni.
- **Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 6,00 zł.**

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

www.pfsm.pl

Sekretariat	e-mail: pfva@pfva.com.pl	22-627-07-17
Szkolenia	e-mail: szkolenia@pfva.com.pl	22-627-11-42
Sekretariat Pełnomocnika PFSRM ds. Praktyk		22-627-11-37
Wydawnictwa, Pieczęć	e-mail: wydawnictwa@pfva.com.pl	22-627-11-37
Księgowość	e-mail: ksiegowosc@pfva.com.pl	
Fax czynny całą dobę		22-627-07-79



Prenumerata kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy” na rok 2013

cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

odbiorca:
Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

odbiorca:
Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

nazwa odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

Lk nr rachunku odbiorcy
1 0 1 2 4 0 6 2 1 8 1 1 1 1 0 0 0 0 4 6 1 2 9 5 7 4

W P * waluta PLN kwota: _____

nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wplata)

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

★ niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

Odcinek dla odbiorcy

Schemat i adres: NALCOWP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

nazwa odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

Lk nr rachunku odbiorcy
1 0 1 2 4 0 6 2 1 8 1 1 1 1 0 0 0 0 4 6 1 2 9 5 7 4

W P * waluta PLN kwota: _____

nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wplata)

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

★ niepotrzebne skreślić

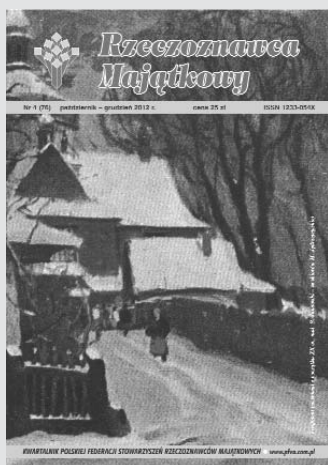
Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

Odcinek dla banku zleceniodawcy

Schemat i adres: NALCOWP
tel. (0) prefix 22 812 70 39



Rzeczoznawca Majątkowy, Numer 4 (76) / Vol IV-2012
Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
Pismo ogólnopolskie. Ukazuje się od lipca 1994 roku.



Rada Redakcyjna/Editorial Council

Henryk Jankowski, Marta Jurek-Maciak,
Mieczysław Prystupa, Grzegorz Szczurek,
Sabina Żróbek (przewodnicząca).

Recenzenci/Rewievers

prof. Ryszard Cymerman, prof. Andrzej Hopfer,
dr Janusz Jasiński, prof. Stanisława Kalus, prof.
Ewa Kucharska-Stasiak, Zdzisław Matecki, prof.
Elżbieta Mączyńska, prof. Mieczysław Prystupa,
prof. Wojciech Wilkowski, prof. Sabina Żróbek.

Liczba punktów do oceny parametrycznej
jednostek – 3

Zespół redakcyjny/Editorial Staff

Mieczysław Prystupa – redaktor naczelny/
/Editor in Chief, mprystupa@wsrm.com.pl

Magdalena Jędrzejewska – sekretarz redakcji/
/Editorial Co-Ordinator, folca@interia.pl

Stali współpracownicy/Cooperation:

Ewa Gronkiewicz, Krzysztof Grzesik, Henryk Jankowski,
Ewa Wojciul

Tłumaczenie/Translation:

Małgorzata Krukowska

Rysunki/Drawings:

Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak

Fotografie/Photos:

Artur Oleszczuk (II okł.), Magdalena Jędrzejewska
(IV okł.)

Adres redakcji/Editor's Address

ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa,
tel. 22 627 07 17, pfva@pfva.com.pl

Prenumerata i Reklama/Subscription & Advertising

Jacek Korbień – tel. 22 627 11 37
(wydawnictwa@pfva.com.pl)

Nakład/Circulation 1300 egzemplarzy.

Numer oddano do druku 28 grudnia 2012 r.
(Issue submitted to print – December 28, 2012)

Skład, druk, oprawa/DTP, printing & bounding

J-Property, ul. Zwycięzców 20 lok. 2, 03-936 Warszawa
tel. 22 810 26 04, info@jproperty.pl

© Copyright Polish Federation of Valuers Association

Artykuły specjalistyczne są zatwierdzane do druku po uzyskaniu pozytywnej recenzji.

Redakcja zastrzega sobie prawo do skrótów w artykułach nie zamawianych,
nie bierze odpowiedzialności za teksty zamieszczanych reklam.

Kopiowanie, przedruk i rozpowszechnianie całości lub fragmentów publikacji bez zgody wydawcy jest zabronione.